

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB Brf Gävlehus nr 2
Org nr: 785000-2077





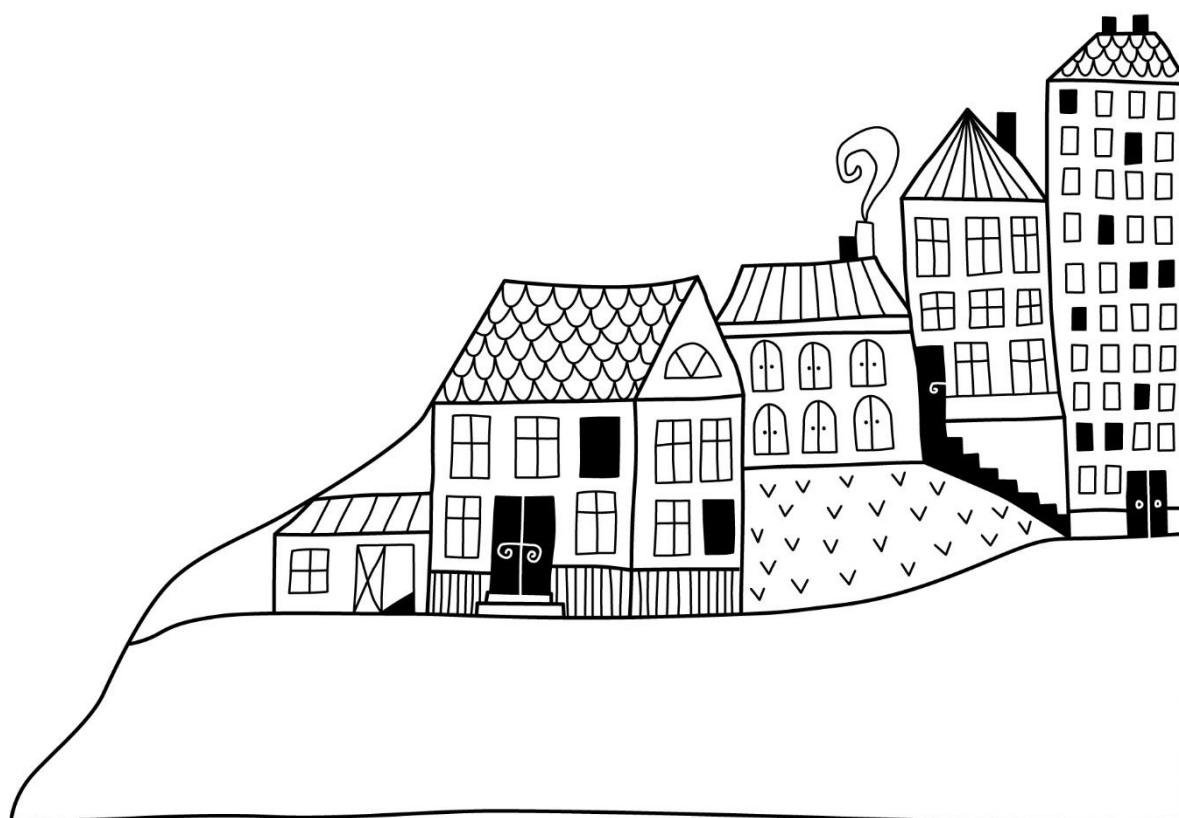
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-09.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än förra året men fortfarande positivt och det är främst p.g.a. mer kostnader för reparationer och att driftkostnader har ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 112 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södertull 16:15 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Fleminggatan i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	22

Total tomtarea 2 464 m²
Total bostadsarea 1 519 m²

Årets taxeringsvärde 23 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 23 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 391 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 476 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 314 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 465 tkr (306 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ny tvättmaskin	2014
Fasadrenovering	2016
Målning trapphus	2016
Tak över källartrappor	2016-2017
Torktumlare	2016-2017
Friskluftsventiler	2016-2017
Tvättmaskin	2017-2018
Underhållsspolning	2018-2019
Renovering källare	2019-2020
Renovering tvättstugor	2020-2021
Nya källardörrar, målning av golv/vägg	2020-2021
Låsbyte av låssystem och porttelefon	2020-2021
Tvättstugedörr	2021-2022
Låsbyte av låssystem och porttelefon	2021-2022
Bygga igen källardörr	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Vestin	Ordförande	2025
Simon Ridell	Sekreterare	2025
Carola Bjurling	Ledamot	2025
Hampus Eriksson	Ledamot	2025
Johanna Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Hedblom	Suppleant	2025
Susanne Westlund	Suppleant	2025
Peter Sundgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 3 %.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 053 kr/m²/år.

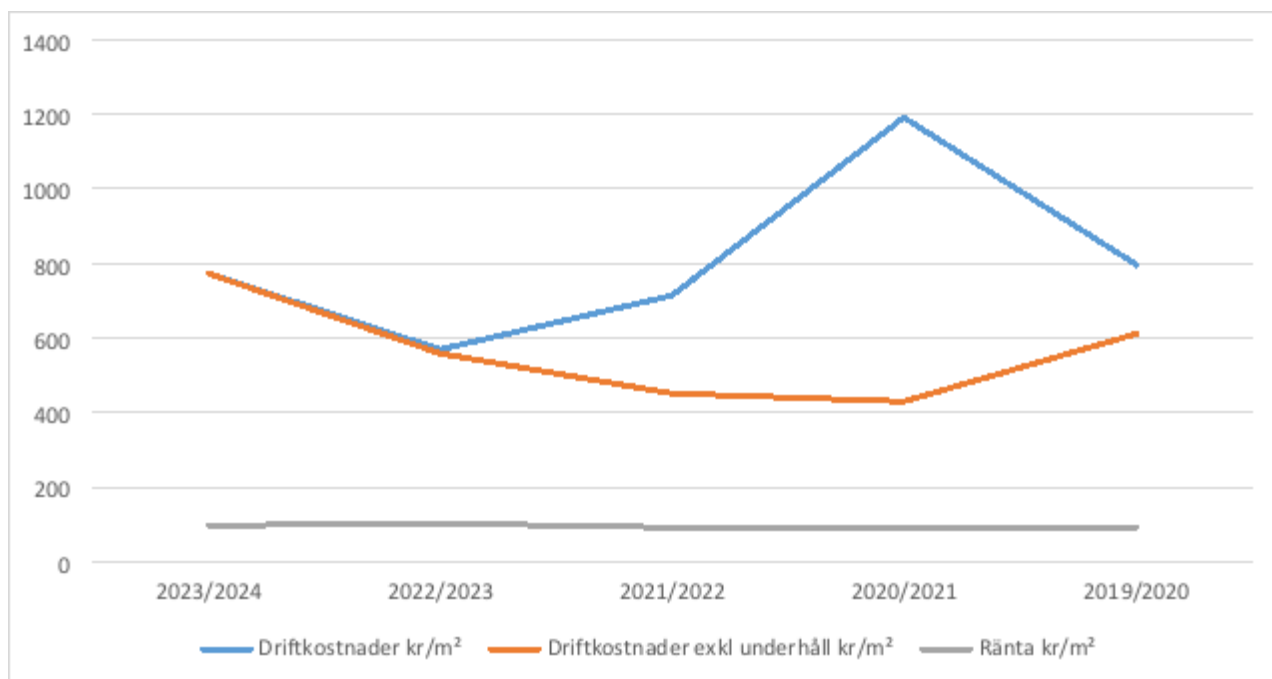
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 685	1 605	1 578	1 573	1 564
Resultat efter finansiella poster	130	305	6	-631	-19
Soliditet %	13	11	8	14	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	91	95	91	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 077	1 029	1 019	1 019	1 009
Energikostnad kr/kvm	285	269	251	231	223
Sparande kr/kvm	159	282	338	416	241
Skuldsättning kr/kvm	5 350	6 061	6 156	6 250	5 677
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 350	6 061	6 156	6 250	5 677
Räntekänslighet %	5,0	5,9	6,0	6,1	5,6



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 881	1 375 925	-556 809	304 820
Disposition enl. årsstämmobeslut			304 820	-304 820
Reservering underhållsfond		465 000	-465 000	
Årets resultat				129 714
Vid årets slut	30 881	1 840 925	-716 989	129 714

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-251 989
Årets resultat	129 714
Årets fondreservering enligt stadgarna	-465 000
Summa	-587 275

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 587 275**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 685 082	1 604 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 966	115 072
Summa rörelseintäkter		1 861 048	1 719 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 169 827	-857 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 947	-297 107
Personalkostnader	Not 6	-69 985	-69 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-111 541	-106 557
Summa rörelsekostnader		-1 679 300	-1 331 617
Rörelseresultat		181 747	388 279
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	60
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	90 210	67 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-142 243	-150 919
Summa finansiella poster		-52 033	-83 459
Resultat efter finansiella poster		129 714	304 820
Årets resultat		129 714	304 820



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 733 317	6 839 875
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	94 684	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 828 002	6 839 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		6 831 002	6 842 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	30 124	-3 554
Övriga fordringar	Not 15	3 434	3 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	69 965	99 551
Summa kortfristiga fordringar		103 523	99 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 675 234	3 627 023
Summa kassa och bank		2 675 234	3 627 023
Summa omsättningstillgångar		2 778 758	3 726 366
Summa tillgångar		9 609 759	10 569 241



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	30 881	30 881
Fond för yttre underhåll	1 840 925	1 375 925
Summa bundet eget kapital	1 871 806	1 406 806
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-716 989	-556 809
Årets resultat	129 714	304 820
Summa fritt eget kapital	-587 275	-251 989
Summa eget kapital	1 284 531	1 154 817
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 117 064
Summa långfristiga skulder	2 116 544	8 117 064
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 088 986
Leverantörsskulder	Not 19	24 034
Skatteskulder	Not 20	5 339
Övriga skulder	Not 21	12 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	166 100
Summa kortfristiga skulder	6 208 684	1 297 360
Summa eget kapital och skulder	9 609 759	10 569 241



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	181 747	388 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	111 541	106 557
	293 288	494 836
Erhållen ränta	116 962	22 962
Erlagd ränta	-142 392	-153 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 858	364 587
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 932	12 251
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-9 875	-5 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 051	371 228
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-99 668	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 668	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 079 172	-144 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 079 172	-144 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-951 789	227 056
Likvida medel vid årets början	3 627 023	3 399 967
Likvida medel vid årets slut	2 675 234	3 627 023
Kassa och Bank BR	2 675 234	3 627 023



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 599 932	1 526 864
Hyror, p-platser	87 600	78 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 450	-840
Summa nettoomsättning	1 685 082	1 604 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	35 856	35 856
Övriga ersättningar	12 963	21 247
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Erhållna bidrag	6 471	0
Övriga rörelseintäkter	0	3 377
Försäkringsersättningar	120 674	54 600
Summa övriga rörelseintäkter	175 966	115 072

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-16 343
Reparationer	-390 935	-141 532
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 680	-57 204
Försäkringspremier	-50 718	-43 437
Kabel- och digital-TV	-54 504	-47 301
Återbäring från Riksbyggen	300	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 863	-3 863
Serviceavtal	-21 460	-14 477
Snö- och halkbekämpning	-110 859	-74 769
Förbrukningsinventarier	0	-807
Vatten	-126 510	-115 590
Fastighetsel	-38 996	-46 366
Uppvärmning	-267 199	-246 973
Sophantering och återvinning	-50 154	-51 813
Yttre och inre skötsel (kredit för missad buskklipping)	3 750	0
Summa driftskostnader	-1 169 827	-857 975



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-250 203	-200 126
IT-kostnader	-5 825	-4 722
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 611	-48 677
Kreditupplysningar	-1 362	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 590	-15 855
Kontorsmateriel	-1 876	-2 475
Telefon och porto	-1 796	-1 636
Medlems- och föreningsavgifter	-5 825	-2 700
Konsultarvoden	-7 963	0
Bankkostnader	-3 834	-2 917
Övriga externa kostnader	-9 688	-764
Summa övriga externa kostnader	-327 947	-297 107

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvoden	-53 254	-53 247
Sociala kostnader	-16 731	-16 730
Summa personalkostnader	-69 985	-69 977

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

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-106 557	-106 557
Avskrivning Installationer	-4 984	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-111 541	-106 557

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	60
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	60

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	89 425	50 870
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	16 346
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	116
Övriga ränteintäkter	712	68
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90 210	67 400

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-142 243	-150 857
Övriga räntekostnader	0	-62
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-142 243	-150 919

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 094 490	13 094 490
Mark	22 802	22 802
	13 117 292	13 117 292
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 117 292	13 117 292

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 617 417	-3 510 860
	-3 617 417	-3 510 860

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-106 557	-106 557
	-106 557	-106 557

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-2 660 000	-2 660 000
	-2 660 000	-2 660 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 710 515	6 817 073
Mark	22 802	22 802

Taxeringsvärden

Bostäder	23 600 000	23 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	23 600 000	23 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	117 000	117 000
	117 000	117 000
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD)	99 668	0
	99 668	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	216 668	117 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-117 000	-117 000
	-117 000	-117 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 984	0
	-4 984	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-121 984	-117 000
	-121 984	-117 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 684	0
Varav		
Installationer	94 684	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa andra långfristiga fordringar	3 000	3 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	30 124	-3 554
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30 124	-3 554



Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	3 434	3 346
Summa övriga fordringar	3 434	3 346

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 832	51 584
Förutbetalda försäkringspremier	17 848	15 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 105	0
Förutbetald renhållning	0	4 130
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 276	4 072
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	737	738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 167	24 005
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 965	99 551

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 239 179	2 923 837
Transaktionskonto	436 055	703 187
Summa kassa och bank	2 675 234	3 627 023

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	8 126 878	9 206 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 016	-133 986
Kortfristig del av lån	-5 870 318	-955 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 116 544	8 117 064

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,40%	2024-01-28	955 000,00	0,00	955 000,00	0,00
SWEDBANK	1,40%	2025-03-25	426 744,00	0,00	9 692,00	417 052,00
SWEDBANK	1,40%	2025-03-25	2 167 386,00	0,00	47 120,00	2 120 266,00
SWEDBANK	1,40%	2025-03-25	3 333 000,00	0,00	0,00	3 333 000,00
SWEDBANK	1,54%	2027-01-25	2 323 920,00	0,00	67 360,00	2 256 560,00
Summa			9 206 050,00	0,00	1 079 172,00	8 126 878,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 870 318 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	11 073	24 034
Summa leverantörsskulder	11 073	24 034

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	6 056	5 339
Summa skatteskulder	6 056	5 339

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 902	12 902
Summa övriga skulder	12 902	12 902

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	10 142	10 291
Upplupna elkostnader	2 411	2 767
Upplupna värmekostnader	8 525	8 279
Upplupna kostnader för renhållning	8 940	12 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 700	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 602	129 533
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 320	166 100

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	14 256 000	14 256 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Vestin

Simon Ridell

Carola Bjurling

Hampus Eriksson

Johanna Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur
KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531027887

Dokument

Årsredovisning Gävlehus nr 2 2023-2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-11-05 13:20:59 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB1)
Färdigställt 2024-11-18 14:01:07 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB1)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Carola Bjusling (CB)
carola.bjurling@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER CAROLA BJURLING"
Signerade 2024-11-05 18:06:41 CET (+0100)

Erik Vestin (EV)
erik@pastillfabriken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK VESTIN"
Signerade 2024-11-07 11:03:29 CET (+0100)

Hampus Eriksson (HE)
hampuseriksson72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Hampus Eriksson"
Signerade 2024-11-14 11:53:41 CET (+0100)

Simon Ridell (SR)
simonridell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Simon Ridell"
Signerade 2024-11-05 13:22:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531027887

Johanna Bergström (JB2)

johanna.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johanna Margareta Bergström"

Signerade 2024-11-05 13:25:15 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)

KPMG AB

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2024-11-18 14:01:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 2, org. nr 785000-2077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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. Risker 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.

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 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531029471

Dokument

Revisionsberättelse RB BRF Gävlehus nr 2
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-11-05 13:22:07 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2024-11-18 14:00:33 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)
KPMG AB
camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2024-11-18 14:00:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB Brf Gävlehus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

