

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Gävlehus nr 14  
Org nr: 716413-3576



---

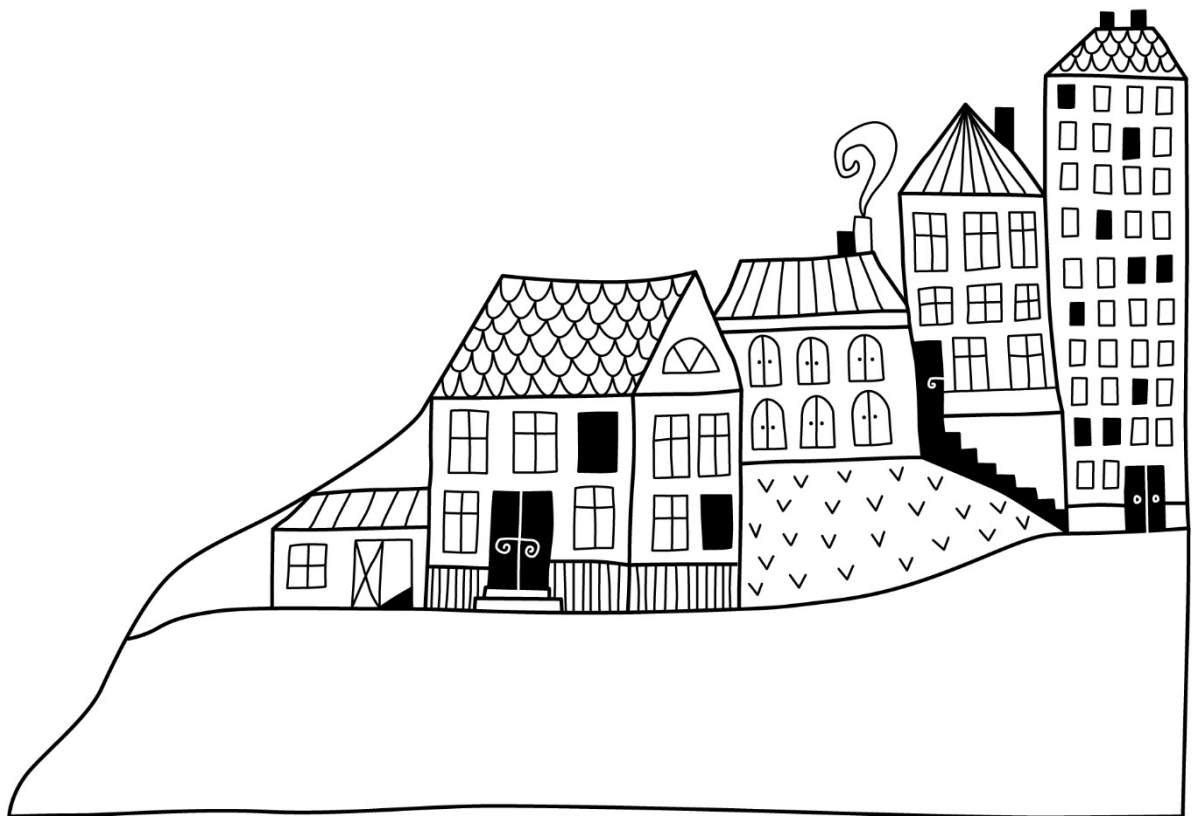
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 14  
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-06-17. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är – 266 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 63 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under året haft kostnader för hantering och reparation av vattenskador på 2 063 tkr där försäkringsersättning betalats ut med 590 tkr.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andersberg 30:1 och Andersberg 31:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 88 st småhus i 1-2 våningar samt 4 st garagebyggnader och 1 kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Brisgatan 1-91 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                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| 3 rum och kök                 | 8                     |
| 5 rum och kök                 | 72                    |
| 6 rum och kök                 | 8                     |
| Total tomtarea                | 43 739 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 9 872 m <sup>2</sup>  |
| Årets taxeringsvärde          | 101 504 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 93 920 000 kr         |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Medlemsvinst**

Brf Gävlehus nr 14 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till medlemmarna i form av andelsutdelning.

Medlemmarna 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 0 kr i utdelning samt 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 2 183 tkr och planerat underhåll för 93 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några nyinvesteringar. Underhållsplanen omfattar 30 år och revideras vart annat år. Den uppdaterades senast 2024 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad under en 30 års period på 2 049 tkr per år.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden med hänsyn taget till nuvarande fondbehållning. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 633 tkr.

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

**Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                            | <b>År</b> |
|---|-----------|
| Nya garageportar                              | 2012      |
| Byte av takfönster                            | 2013-2014 |
| Invändig renovering av Brisgården             | 2014      |
| Byte av serviceventiler                       | 2015      |
| Underhållsspolning                            | 2017-2018 |
| Taköversyn                                    | 2017-2018 |
| Nya lekplatser                                | 2017-2018 |
| Montering av entrétak                         | 2019-2020 |
| Underhåll garage och förråd                   | 2019-2020 |
| Markytor                                      | 2019-2020 |
| Förstudie och projektering av VVS och takbyte | 2021/2022 |
| Byte fläktar                                  | 2023      |
| Takunderhåll                                  | 2023      |
| Spolning brunnar                              | 2023      |
| Ventilbyte                                    | 2023      |
| Service garageportar                          | 2023      |

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b> | <b>Belopp</b> |
|--------------------|---------------|
| Bostäder           | 38 047        |
| Ny tvättmaskin     | 54 643        |

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> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Pär Dackell                | Ordförande         | 2024                                 |
| Ever Alvarado              | Sekreterare        | 2024                                 |
| Linn Westelius             | Vice ordförande    | 2025                                 |
| Anders Södergren           | Ledamot            | 2025                                 |
| Björn Wennberg             | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jonas Lundgren             | Suppleant      | 2024                                 |
| Sara Kohonen               | Suppleant      | 2025                                 |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>         | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Sanna Lindqvist, Borev Revision AB | Revisor                | 2024                                 |
| Eva Svensson                       | Förtroendevald revisor | 2024                                 |

### Valberedning

|                  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------|--------------------------------------|
| Lotta Söderström | 2024                                 |
| Marie Gower      | 2024                                 |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 4 608     | 4 482     | 4 358     | 4 232     | 4 078     |
| Resultat efter finansiella poster             | -267      | -107      | 704       | 1 169     | 185       |
| Soliditet %                                   | 40        | 41        | 41        | 37        | 34        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 83        | 84        | 99        | 99        | 96        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 473       | 460       | 450       | 437       | 421       |
| Energikostnad kr/kvm                          | 53        | 54        | 43        | 35        | 30        |
| Sparande kr/kvm                               | 16        | 137       | 156       | 158       | 102       |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 1 760     | 1 784     | 1 808     | 2 045     | 2 070     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 760     | 1 784     | 1 808     | 2 045     | 2 070     |
| Räntekänslighet %                             | 3,7       | 3,9       | 4,0       | 4,7       | 4,9       |

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Värme och medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften

#### 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 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 | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 799 972         | 0                       | 0                      | 12 490 104          | -536 956               | -106 799          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                 |                         |                        |                     | -106 799               | 106 799           |
| Reservering underhållsfond           |                 |                         |                        | 1 633 000           | -1 633 000             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                 |                         |                        | -92 690             | 92 690                 |                   |
| Årets resultat                       |                 |                         |                        |                     |                        | -266 594          |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>799 972</b>  | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>14 030 414</b>   | <b>-2 184 065</b>      | <b>-266 594</b>   |

## Upplysning vid förlust:

Föreningens förlust beror på stora kostnader för vattenskador. Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften med 10% från 2025-01-01 för att kunna finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -643 755          |
| Årets resultat                          | -266 594          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 633 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 92 690            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 450 659</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 2 450 659</b> |
|--|--------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 4 608 464                | 4 482 014                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 1 006 710                | 914 931                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>5 615 174</b>         | <b>5 396 944</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -4 658 699               | -4 474 640               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -304 862                 | -242 602                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -124 131                 | -128 725                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -330 066                 | -330 066                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-5 417 757</b>        | <b>-5 176 033</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>197 417</b>           | <b>220 912</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 0                        | 150                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 98 659                   | 47 482                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -562 670                 | -375 343                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-464 011</b>          | <b>-327 711</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-266 594</b>          | <b>-106 799</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-266 594</b>          | <b>-106 799</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 27 305 961        | 27 611 402        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 36 938            | 61 563            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>27 342 899</b> | <b>27 672 964</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 7 500             | 7 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>7 500</b>      | <b>7 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>27 350 399</b> | <b>27 680 464</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 314 870           | 70                |
| Övriga fordringar                              |        | 35 372            | 88                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 212 192           | 338 306           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>562 434</b>    | <b>338 464</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 2 759 869         | 3 141 406         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 759 869</b>  | <b>3 141 406</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 322 304</b>  | <b>3 479 870</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>30 672 702</b> | <b>31 160 334</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-08-31        | 2023-08-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 799 972           | 799 972           |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 14 030 415        | 12 490 104        |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>14 830 387</b> | <b>13 290 076</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 184 065        | -536 956          |                   |
| Årets resultat                               | -266 594          | -106 799          |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-2 450 659</b> | <b>-643 755</b>   |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>12 379 728</b> | <b>12 646 321</b> |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 4 712 644         | 6 438 803         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>4 712 644</b>  | <b>6 438 803</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |                   | 12 659 922        | 11 176 467        |
| Leverantörsskulder                           |                   | 140 559           | 149 961           |
| Skatteskulder                                |                   | 0                 | 75 633            |
| Övriga skulder                               | Not 16            | 6                 | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17            | 779 843           | 673 149           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>13 580 331</b> | <b>12 075 210</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>30 672 702</b> | <b>31 160 334</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023/2024       | 2022/2023       |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |                 |                 |
| Rörelseresultat   | 197 417         | 220 912         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                 |                 |
| Avskrivningar   | 330 066         | 330 066         |
|   | <b>527 483</b>  | <b>550 977</b>  |
| Erhållen ränta  | 72 921          | 20 889          |
| Erlagd ränta  | -559 801        | -304 465        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>40 602</b>   | <b>267 402</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                 |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | -198 232        | -228 184        |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | 18 797          | -19 568         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-138 833</b> | <b>19 650</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                 |                 |
| Amortering av lån   |                 | -231 111        |
| Upptagna lån  | -242 704        | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-242 704</b> | <b>-231 111</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   |                 |                 |
| Årets kassaflöde  | -381 537        | -211 461        |
| Likvida medel vid årets början  | 3 141 406       | 3 352 867       |
| Likvida medel vid årets slut  | 2 759 869       | 3 141 406       |
| Kassa och Bank BR   | 2 759 869       | 3 141 406       |

# 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              | 120      |
| Installationer        | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder*       | 4 608 464         | 4 482 014         |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 608 464</b>  | <b>4 482 014</b>  |

\*I årsavgifter bostäder ingår vatten och förråd.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Kabel-tv-avgifter**                    | 79 200            | 79 200            |
| Övriga ersättningar                    | 22 423            | 11 700            |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                 | -32               |
| Erhållna statliga bidrag               | 0                 | 27 348            |
| Övriga rörelseintäkter                 | 314 800           | 0                 |
| Försäkringsersättningar                | 590 287           | 796 715           |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>1 006 710</b>  | <b>914 931</b>    |

\*\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöversikten.

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Underhåll                            | -92 690           | -1 125 507        |
| Reparationer                         | -2 182 775        | -1 270 210        |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -704 400          | -704 400          |
| Försäkringspremier                   | -210 584          | -179 870          |
| Kabel- och digital-TV                | -165 202          | -165 059          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 400               | 2 500             |
| Snö- och halkbekämpning              | -284 508          | -164 953          |
| Statuskontroll                       | -143 000          | 0                 |
| Förbrukningsinventarier              | -3 697            | -13 603           |
| Fordons- och maskinkostnader         | -10 404           | -5 687            |
| Vatten                               | -378 470          | -382 295          |
| Fastighetsel                         | -147 138          | -152 088          |
| Uppvärmning                          | -2 029            | -1 622            |
| Sophantering och återvinning         | -231 871          | -238 922          |
| Förvaltningsarvode drift             | -102 331          | -72 925           |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 658 699</b> | <b>-4 474 640</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -206 836          | -196 106          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 500           | -11 500           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -29 832           | -9 116            |
| Kreditupplysningar                         | -4 568            | -1 390            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -29 126           | -13 010           |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 600            | -6 600            |
| Bankkostnader                              | -3 626            | -2 192            |
| Övriga externa kostnader                   | -10 775           | -2 688            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-304 862</b>   | <b>-242 602</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | -60 500           | -65 000           |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -35 000           | -34 000           |
| Sociala kostnader                                     | -28 631           | -29 725           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-124 131</b>   | <b>-128 725</b>   |

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

|  | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -305 441          | -305 441          |
| Avskrivning Installationer   | -24 625           | -24 625           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-330 066</b>   | <b>-330 066</b>   |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 708               | 7 397             |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 77 963            | 39 980            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 19 988            | 105               |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>98 659</b>     | <b>47 482</b>     |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -561 896          | -374 622          |
| Övriga räntekostnader                                   | -774              | -721              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-562 670</b>   | <b>-375 343</b>   |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 36 652 891        | 36 652 891        |
| Mark  | 1 584 000         | 1 584 000         |
|   | <b>38 236 891</b> | <b>38 236 891</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
|   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>38 236 891</b> | <b>38 236 891</b> |

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

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -10 625 489        | -10 320 048        |
|           | <b>-10 625 489</b> | <b>-10 320 048</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -305 441        | -305 441        |
|                             | <b>-305 441</b> | <b>-305 441</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-10 930 930</b> | <b>-10 625 489</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>27 305 961</b> | <b>27 611 402</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 25 721 961 | 26 027 402 |
| Mark      | 1 584 000  | 1 584 000  |

**Taxeringsvärden**

|        |             |            |
|--------|-------------|------------|
| Småhus | 101 504 000 | 93 920 000 |
|--------|-------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|  |             |                   |
|--|-------------|-------------------|
|  | 101 504 000 | <b>93 920 000</b> |
|--|-------------|-------------------|

*varav byggnader*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 65 600 000 | 66 992 000 |
|--|------------|------------|

*varav mark*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 35 904 000 | 26 928 000 |
|--|------------|------------|



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|   | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | 196 182           | 196 182           |
| Installationer                                | 1 369 146         | 1 369 146         |
|   | <b>1 565 328</b>  | <b>1 565 328</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>1 565 328</b>  | <b>1 565 328</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | -196 182          | -196 182          |
| Installationer                                | -1 307 583        | -1 282 958        |
|   | <b>-1 503 765</b> | <b>-1 479 140</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                   |                   |
| Installationer                                | -24 625           | -24 625           |
|   | <b>-24 625</b>    | <b>-24 625</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | -196 182          | -196 182          |
| Installationer                                | -1 332 208        | -1 307 584        |
|   | <b>-1 528 390</b> | <b>-1 503 766</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>36 937</b>     | <b>61 523</b>     |
| <b>Varav</b>                                  |                   |                   |
| Installationer                                | 36 937            | 61 523            |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2024-08-31   | 2023-08-31   |
|--|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 7 500        | 7 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>7 500</b> | <b>7 500</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 52 482         | 26 743         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 74 194         | 62 195         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 27 348         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 69 915         | 67 006         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 13 767         | 13 767         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 835          | 141 247        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>212 192</b> | <b>338 306</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 0                | 2 483            |
| Bankmedel                   | 2 006 820        | 1 855 647        |
| Transaktionskonto           | 753 049          | 1 283 276        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 759 869</b> | <b>3 141 406</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån  | 17 372 566       | 17 615 270       |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -12 604 642      | -11 103 643      |
| Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut    | -55 280          | -72 824          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>4 712 644</b> | <b>6 438 803</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,50%      | 3 mån ränta         | 3 946 325,00         | 0,00                    | 39 464,00          | 3 906 861,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,85%      | 2024-09-30          | 1 688 423,00         | 0,00                    | 17 544,00          | 1 670 879,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,50%      | 3 mån ränta         | 5 684 889,00         | 0,00                    | 115 428,00         | 5 569 461,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,50%      | 3 mån ränta         | 1 487 417,00         | 0,00                    | 14 988,00          | 1 457 441,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,77%      | 2025-10-30          | 4 878 484,00         | 0,00                    | 55 280,00          | 4 767 924,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>17 615 270,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>242 704,00</b>  | <b>17 372 566,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 12 604 642kr 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. På övriga lån ska föreningen amortera 55 280kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 6                 | 0                 |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>6</b>          | <b>0</b>          |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 19 952            | 21 051            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 120 191           | 117 322           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 37 471            |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 627             | 6 165             |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 34 437            | 34 599            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 3 000             | 2 000             |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 60 500            | 65 000            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 139 621           | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 9 972             | 17 940            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 386 544           | 371 601           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>779 843</b>    | <b>673 149</b>    |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 26 009 200        | 26 009 200        |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Pär Dackell

---

Ever Alvarado

---

Linn Westelius

---

Anders Södergren

---

Björn Wennberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Borev Revision AB

---

Sanna Lindqvist  
Revisor

---

Ewa Svensson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557530507345

## Dokument

### Årsredovisning (21)

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-10-29 13:09:32 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2024-11-05 15:03:40 CET (+0100)

## Initierare

### Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

## Signerare

### Pär Dackell (PD)

Identifierad med svenskt BankID som "Pär Olov Dackell"

par.dackell@gmail.com

Signerade 2024-10-30 13:34:07 CET (+0100)

### Ever Alvarado (EA)

Identifierad med svenskt BankID som "EVER ALVARADO"

ever.alvarado86@hotmail.com

Signerade 2024-11-01 11:25:19 CET (+0100)

### Linn Westelius (LW)

Identifierad med svenskt BankID som "Linn Catrine Westelius"

linn\_westelius@hotmail.com

Signerade 2024-10-31 08:39:44 CET (+0100)

### Anders Södergren (AS)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS SÖDERGREN"

anders.sodergren@mail.com

Signerade 2024-10-30 08:19:44 CET (+0100)

### Björn Wennberg (BW)

Identifierad med svenskt BankID som "BJÖRN DAVID WENNBERG"

bjorn.wennberg@riksbyggen.se

Signerade 2024-11-04 12:51:51 CET (+0100)

### Ewa Svensson (ES)

Identifierad med svenskt BankID som "EWA SVENSSON"

ewa.svensson38@gmail.com

Signerade 2024-11-04 13:03:48 CET (+0100)

### Sanna Lindqvist (SL)

Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindkvist"

sanna.lindqvist@borev.se

Signerade 2024-11-05 15:03:40 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557530507345

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 14, org.nr 716413-3576

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 14 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 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 14 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala/Gävle den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Sanna Lindqvist  
Extern revisor

---

Ewa Svensson  
Förtroendevald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.11.2024 15:26

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 05.11.2024 15:05

DOCUMENT ID:

Byu7lswWke

ENVELOPE ID:

BkwXliwW1g-Byu7lswWke

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus nr 14 revisionsberättelse 2023-2024.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| Sanna Karin Helena Lindkvist<br>sanna.lindqvist@borev.se | Signed<br>Authenticated | 05.11.2024 15:08<br>05.11.2024 15:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)<br>IP: 95.140.187.181 |
| EWA SVENSSON<br>ewa.svensson38@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 05.11.2024 15:26<br>05.11.2024 15:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/05/01)<br>IP: 80.217.115.116 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 14

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Gävlehus nr 14 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

