

Årsredovisning

RB BRF Gävlehus nr 17
Org nr: 716413-3758

2023-09-01 – 2024-08-31



Innehållsförteckning

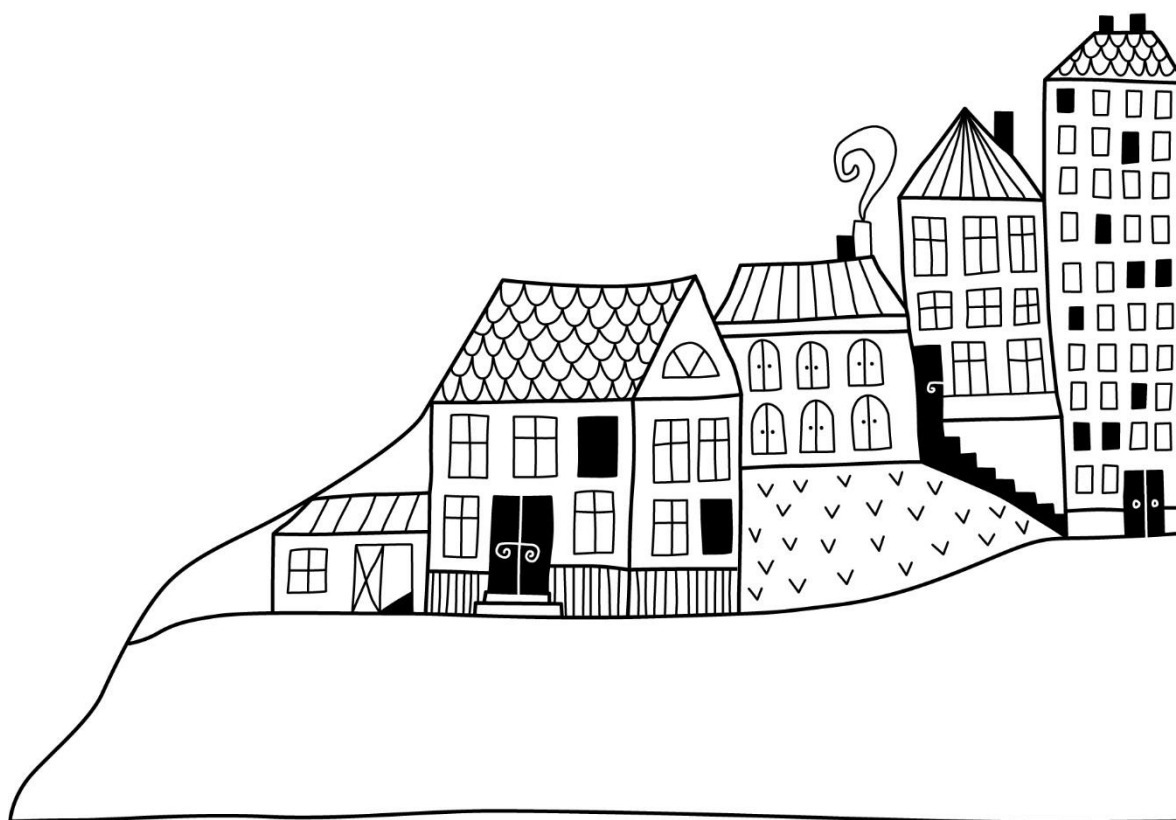
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen och dess ekonomiska plan registrerades 1981-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22.

Årets resultat är 768 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har haft fortsatt stora reparationskostnader för vattenskador. Snöröjning och övriga taxebundna kostnader har ökat. I övrigt har inget inträffat som påverkat resultatet på ett avvikande sätt.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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



Total tomtarea	38 730 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 977 m ²
Total bostadsarea	8 977 m ²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Brf Gävlehus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 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 913 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningen använder regelverket K3. Detta innebär att man tillämpar komponentavskrivning av fastigheten. Man delar då in fastigheten i komponenter med olika procentuella avskrivningssatser beroende på deras nyttjandeperiod (livslängden) och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

K3 innebär således att utbyte av fastighetens komponenter (dvs majoriteten av allt underhåll) inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och kvittas således inte mot underhållsfonden. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör så kallat planerat underhåll (PU). Planerat underhåll är utbyten av mindre delar till lägre belopp eller komponenter som byts ut slumpartat eller delvis.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2024 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad för både komponentutbyten och planerat underhåll på 3 812 kr per år varav 2 958 avser komponentutbyten och 854 avser planerat underhåll. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden för PU är 641 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll PU (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte bokningstavla	30 256 kr
Garagelänga Vallbacks bygg	50 085 kr
Service garageportar	42 618 kr

Föreningen har inte haft några kostnader för utbyten av komponenter under året.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Stål	Ordförande	2024
Matilda Wenngren	Sekreterare	2025
Patrik Andersson	Ledamot	2024
David Rosengren	Ledamot	2025
Sonja Sjöberg	Ledamot	2025
Pär-Anders Pudas	Ledamot	2024
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Rasmusson	Suppleant	2024
Jan Källgren	Suppleant	2025
Nina Lagerqvist	Suppleant	2024
Olle Engström	Suppleant	2024
Ros-Mari Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Extern revisor	2024
Mats Fjällström	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Grundvall	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i januari 2024 då de höjdes med 4 %. I samband med detta höjdes även värmeavgiften med 50 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	8 251	7 801	7 552	7 341	6 975
Resultat efter finansiella poster	768	715	585	1 489	2 112
Soliditet %	19	18	16	15	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	940	891	864	842	798
Energikostnad kr/kvm	150	143	131	121	113
Sparande kr/kvm	350	352	345	292	356
Skuldsättning kr/kvm	5 665	5 857	6 065	6 273	3 909
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 665	5 857	6 065	6 273	3 909
Räntekänslighet %	6,0	6,6	7,0	7,5	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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 137 955	0	0	3 871 929	5 913 465	715 704
Disposition enl. årsstämmobeslut					715 704	-715 704
Reservering underhållsfond				641 000	-641 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-122 959	122 959	
Årets resultat						768 027
Vid årets slut	1 137 955	0	0	4 389 970	6 111 128	768 027

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 629 169
Årets resultat	768 027
Årets fondreservering enligt stadgarna	-641 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 959
Summa	6 879 156

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 879 156**

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	8 250 596	7 800 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 415	353 229
Summa rörelseintäkter		8 607 011	8 154 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 576 278	-4 061 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 912	-446 938
Personalkostnader	Not 6	-220 175	-236 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 249 404	-2 247 505
Summa rörelsekostnader		-7 501 769	-6 992 769
Rörelseresultat		1 105 242	1 161 457
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 813	20 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-456 027	-469 232
Summa finansiella poster		-337 215	-445 753
Resultat efter finansiella poster		768 027	715 704
Årets resultat		768 027	715 704



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	59 050 004	61 259 838
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	225 258	162 120
Summa materiella anläggningstillgångar		59 275 261	61 421 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		59 425 261	61 571 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	130 003	31 882
Övriga fordringar	Not 15	7 865	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	337 409	192 209
Summa kortfristiga fordringar		475 277	224 236
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 422 737	3 738 308
Summa kassa och bank		4 422 737	3 738 308
Summa omsättningstillgångar		4 898 013	3 962 544
Summa tillgångar		64 323 275	65 534 501



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 137 955	1 137 955	
Fond för yttre underhåll	4 389 969	3 871 929	
Summa bundet eget kapital	5 527 924	5 009 884	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 111 129	5 913 465	
Årets resultat	768 027	715 704	
Summa fritt eget kapital	6 879 156	6 629 169	
Summa eget kapital	12 407 080	11 639 053	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 283 000	50 752 326
Summa långfristiga skulder		10 283 000	50 752 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 570 555	1 825 807
Leverantörsskulder	Not 19	279 454	168 200
Skatteskulder	Not 20	0	177 021
Övriga skulder	Not 21	-175 897	73 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	959 083	898 209
Summa kortfristiga skulder		41 633 195	3 143 122
Summa eget kapital och skulder		64 323 275	65 534 501



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 105 242	1 161 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 249 404	2 247 505
	3 354 646	3 408 962
Erhållen ränta	59 839	23 480
Erlagd ränta	-418 703	-471 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 995 782	2 960 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-192 067	129 699
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-291 999	-1 115 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 511 715	1 975 099
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-91 267
Investeringar i inventarier	-102 708	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 707	-91 267
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-1 864 520
Upptagna lån	-1 724 578	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 724 578	-1 864 520
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	684 428	19 830
Likvida medel vid årets början	3 738 308	3 718 478
Likvida medel vid årets slut	4 422 737	3 738 308
Kassa och Bank BR	4 422 737	3 738 308

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-118 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10 år
Markinventarier (Moloker)	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	7 586 160	7 271 860
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Bränsleavgifter, bostäder**	524 972	393 780
Vattenavgifter**	110 364	115 888
Elavgifter**	27 900	18 269
Summa nettoomsättning	8 250 596	7 800 997

*I årsavgifter bostäder ingår förråd

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	214 800	214 800
Övriga lokalintäkter	14 950	14 620
Övriga ersättningar	14 508	23 570
Återvunna fordringar	0	4 148
Övriga rörelseintäkter	2 618	7 155
Försäkringsersättningar	109 539	88 936
Summa övriga rörelseintäkter	356 415	353 229

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-122 959	-194 186
Reparationer	-913 009	-699 679
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-735 225	-735 225
Försäkringspremier	-235 938	-201 537
Kabel- och digital-TV	-393 600	-393 649
Återbäring från Riksbyggen	400	4 400
Serviceavtal	-1 158	-2 301
Obligatoriska besiktningar	0	-3 938
Snö- och halkbekämpning	-338 459	-226 493
Förbrukningsinventarier	-72 429	-34 117
Fordons- och maskinkostnader	-9 478	-22 614
Vatten	-362 409	-300 658
Fastighetsel	-163 653	-204 887
Uppvärmning	-817 230	-777 052
Sophantering och återvinning	-267 487	-248 639
Förvaltningsarvode drift	-143 643	-20 854
Summa driftskostnader	-4 576 278	-4 061 428

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-276 216	-264 900
Hyra inventarier & verktyg	-3 100	0
IT-kostnader	-9 084	-9 348
Arvode, yrkesrevisorer	-19 829	-18 688
Övriga förvaltningskostnader	-28 674	-29 606
Kreditupplysningar	-17 869	-1 021
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 723	-18 491
Kontorsmateriel	0	-11 916
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Bankkostnader	-5 446	-4 284
Övriga externa kostnader	-75 471	-81 184
Summa övriga externa kostnader	-455 912	-446 938

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvoden	-117 300	-111 449
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-51 800	-74 290
Sociala kostnader	-51 075	-51 159
Summa personalkostnader	-220 175	-236 898

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

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 204 515	-2 201 086
Avskrivning Markinventarier	-5 320	-5 320
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 472	-20 472
Avskrivning Installationer	-19 098	-20 627
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 249 404	-2 247 505

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 091	18 684
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	115 350	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	658	1 729
Övriga ränteintäkter	1 713	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 813	20 480

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-448 573	-466 940
Övriga räntekostnader	-7 454	-2 292
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-456 027	-469 232



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	77 784 546	77 693 279
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggning	478 643	478 643
Markinventarier	132 990	132 990
	81 396 179	81 304 912
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	91 267
	0	91 267
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 396 179	81 396 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 650 606	-17 449 519
Markanläggningar	-478 643	-478 643
Markinventarier	-7 093	-1 773
	-20 136 342	-17 929 935
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 204 515	-2 201 086
Årets avskrivning markinventarier	-5 320	-5 320
	-2 209 835	-2 206 406
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 346 177	-20 136 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 050 003	61 259 838
Varav		
Byggnader	55 929 426	58 133 941
Mark	3 000 000	3 000 000
Markinventarier	120 577	125 897
Taxeringsvärden		
Småhus	98 030 000	98 030 000
Totalt taxeringsvärde	98 030 000	98 030 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 330 000</i>	<i>64 330 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 700 000</i>	<i>33 700 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	551 872	551 872
Installationer	1 174 880	1 174 880
	1 726 752	1 726 752
Årets anskaffningar		
Installationer (laddboxar)	102 708	0
	102 708	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 829 460	1 726 752
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-403 728	-383 256
Installationer	-1 160 904	-1 140 277
	-1 564 632	-1 523 533
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 472	-20 472
Installationer	-19 097	-20 627
	-39 569	-41 099
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-424 200	-403 728
Installationer	-1 180 002	-1 160 904
	-1 604 202	-1 564 632
Restvärde enligt plan vid årets slut	225 258	162 120
Varav		
Inventarier och verktyg	97 586	148 144
Installationer	127 672	13 976

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	150 000	150 000
Summa andra långfristiga fordringar	150 000	150 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	130 003	31 882
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	130 003	31 882

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	6 120	0
Skattekonto	1 745	145
Summa övriga fordringar	7 865	145

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	58 974	0
Förutbetalda försäkringspremier	83 125	69 688
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 233	22 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	98 400	98 400
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 519	1 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 157	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	337 409	192 209

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel (SBAB)	2 918 745	2 544 298
Transaktionskonto (Swedbank)	1 503 992	1 194 010
Summa kassa och bank	4 422 737	3 738 308

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	50 853 555	52 578 133
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-40 344 555	-1 825 807
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-226 000	
Långfristig skuld vid årets slut	10 283 000	50 752 326

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	17 799 368,00	0,00	1 078 752,00	16 720 616,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	10 735 000,00	0,00	211 875,00	10 523 125,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	13 308 765,00	0,00	207 951,00	13 100 814,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-01-30	10 735 000,00	0,00	226 000,00	10 509 000,00
Summa			52 578 133,00	0,00	1 724 578,00	50 853 555,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 40 344 555 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. På övriga lån ska föreningen amortera 226 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	279 454	162 106
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	6 094
Summa leverantörsskulder	279 454	168 200

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	0	177 021
Summa skatteskulder	0	177 021

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	-179 952	0
Skuld för moms	1 181	-159
Skuld sociala avgifter och skatter	2 874	74 044
Summa övriga skulder	-175 897	73 885

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	864
Upplupna räntekostnader	74 391	37 067
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	78 980	93 750
Upplupna elkostnader	10 647	18 477
Upplupna vattenavgifter	33 287	27 646
Upplupna värmekostnader	25 404	25 305
Upplupna kostnader för renhållning	28 791	21 541
Upplupna revisionsarvoden	0	2 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 433	12 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	699 150	658 022
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	959 083	898 209

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	69 415 000	69 415 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

André Stål

Matilda Wenggren

Patrik Andersson

Pär-Anders Pudas

Sonja Sjöberg

David Rosengren

Björn Wennberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor

Mats Fjällström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530183430

Dokument

ÅR för signering GH17
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-10-24 15:49:08 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2024-11-01 13:03:32 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

André Stål (AS)
stal.andre@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDRÉ STÅL"
Signerade 2024-10-24 19:24:58 CEST (+0200)

David Rosengren (DR)
rosengrendavid1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER DAVID ROSENGREN"
Signerade 2024-10-28 13:48:12 CET (+0100)

Matilda Wenngren (MW)
matildawenngren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATILDA MARIA WENNGREN"
Signerade 2024-10-24 17:12:51 CEST (+0200)

Patrik Andersson (PA)
info@echelon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Patrik Andersson"
Signerade 2024-10-24 16:32:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530183430

Sanna Lindqvist (SL)
Borev Revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-10-31 10:20:18 CET (+0100)

Mats Fjällström (MF)
mafjallstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS FJÄLLSTRÖM"
Signerade 2024-11-01 13:03:32 CET (+0100)

Pär-Anders Pudas (PP)
perra_pa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR-
ANDERS PUDAS"
Signerade 2024-10-26 11:40:20 CEST (+0200)

Sonja Sjöberg (SS)
somasjo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sonja Margareta Sjöberg"
Signerade 2024-10-30 16:43:13 CET (+0100)

Björn Wennberg (BW)
Bjorn.Wennberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN DAVID WENNBERG"
Signerade 2024-10-24 15:58:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530183430

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 17, org.nr 716413-3758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 17 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 oktober 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört 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, förfalskning, 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 utfört 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 17 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Mats Fjällström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.11.2024 13:00

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 31.10.2024 10:20

DOCUMENT ID:

r1Mbnal-JI

ENVELOPE ID:

HybZnTIZkg-r1Mbnal-JI

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus nr 17 revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed	31.10.2024 10:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
	Authenticated	31.10.2024 10:22	Low	IP: 95.140.187.181
MATS FJÄLLSTRÖM mafjallstrom@gmail.com	Signed	01.11.2024 13:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/11/24)
	Authenticated	01.11.2024 12:59	Low	IP: 213.67.42.153

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadseenliga 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.

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Gävlehus 17

2023-09-01 – 2024-08-31

Årsstämma / nya stadgar

Vår årsstämma anordnades i november, då nuvarande styrelse valdes och föreningens årsredovisning godkändes. En första klubbning av nya stadgar togs även och följdes upp med en extrastämma i februari då de nya stadgarna klubbades igenom

Container för trädgårdsavfall

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

Städdag

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

Fyrkantsansvariga på området

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

Trum-info, Facebook-grupp och SMS-grupp

Ett uppskattat och informativt sätt att nå ut till medlemmarna är vårt eget ”Trum-info”-blad som går ut till medlemmarna. Vi har även en SMS-grupp och en Facebook-grupp där information läggs ut – då vi har blandad ålder bland våra boende är dessa tre forum en bra bredd att nå ut till medlemmarna.

Markarbeten

- Föreningens lokaler har varit öppna för uthyrning och många uthyrningar har gjorts.
- I samband med vårens städdag renoverades även fasaden på vår stora garagelänga, gammal panel byttes ut och längan målades.
- Gräsklippning utförs av boende och innebär i runda tal en besparing på ca 170 000 kr/år för föreningen.
- Vi har även köpt in en snöslunga som monteras på vår åkgräsklippare för att underlätta viss snöröjning när entreprenör inte hinner med/kommer åt.
- Vi har tillgodosett material så att boende kunnat anlägga en uppskattad liten is-arena ett par veckor under vinterns kallare period.
- Gamla underkända lekplatser har rivits och projektering att anlägga nya har utförts.

Underhållsplanen

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

RB BRF Gävlehus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17 i samarbete med Riksbyggen

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

