

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB Brf Gävlehus nr 20
Org nr: 716413-4251



Medlemsvinst

RB Brf Gävlehus nr 20 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 återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 400 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

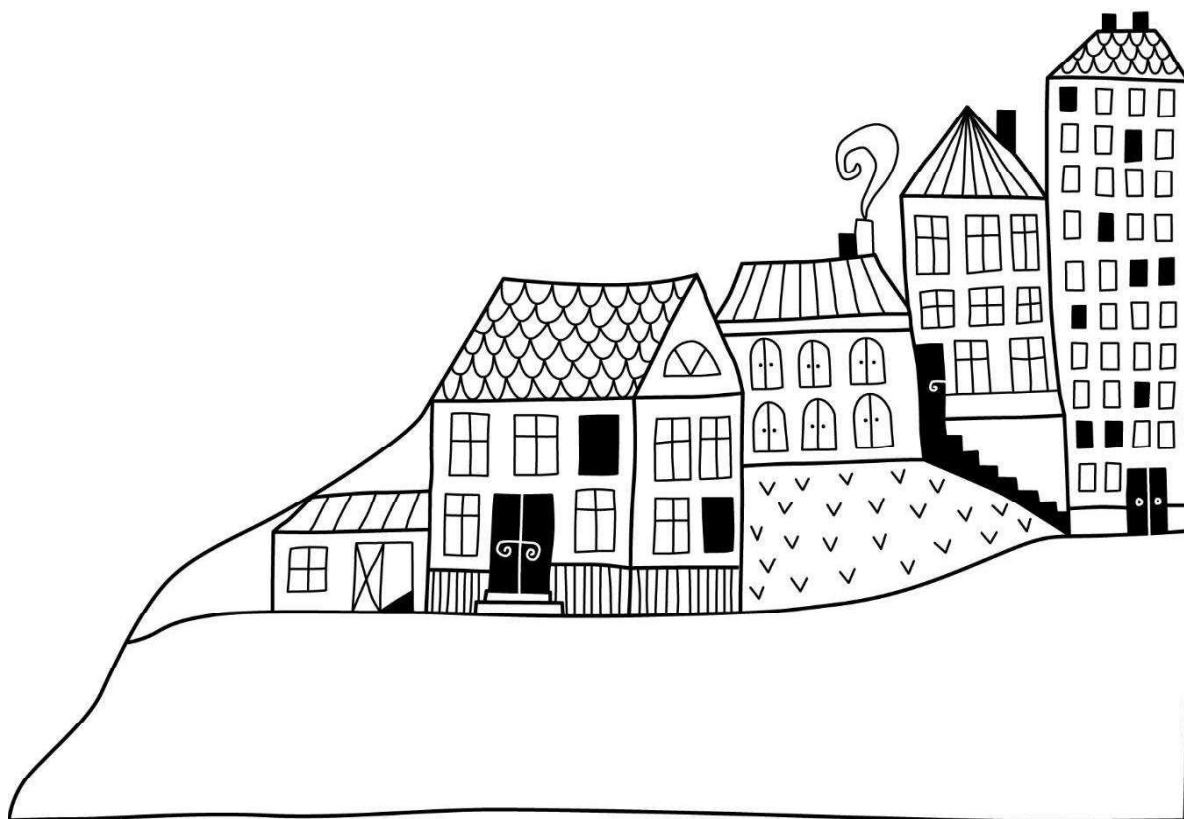
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 20 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är + 1 086 602kr. Föreningens reparationskostnader har minskat under året, fasta kostnader som el och renhållning har minskat något däremot har uppvärmning och vattenkostnaderna ökat. Räntekostnaderna har under året ökat då två lån villkorsändrades under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 411 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 498 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björsjö 27:1 och Björsjö 28:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 27 byggnader med 98 radhuslägenheter, 1 kvartershus och 9 garagebyggnader uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Hövdingavägen i Gävle. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Total tomtarea	36 578 m ²
2 rum och kök	23	Total bostadsarea	8 408 m ²
3 rum och kök	46		
4 rum och kök	29		

Årets taxeringsvärde	95 552 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 687 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 298 tkr och planerat underhåll för 753 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 100 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 250 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 849 tkr (220 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av garageportar	2015
Byte av golvbrunnar	2015-2016
Byte av vindskivor	2016
Byte av vattenventiler	2016
Markytor	2016
Målning av fastigheterna	2017-2018
Stamspolning	2017
Temperaturmätare	2017
Byte panel	2017-2018
Golvbrunn	2021
Tak, fasad och VVS	2021
Ventilation	2022
Fiber	2022
Fönsterbyte	2022
Lås byte i gemensamma utrymmen	2023
VVS renovering	2023
Fönsterbyte	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	316 330
Byte av all utomhusbelysning I området	308 839
Ny vattenpump	64 829
Rensning av ventilation	63 230

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Godin	Ordförande	2026
Roger Andersson	Sekreterare	2025
Tobias Schröder	Vice ordförande	2026
Andreas Pettersson	Ledamot	2026
Lena Hollsten	Ledamot	2025
Greger Berglund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Lena Godin	Suppleant	2026
Carina Olsson	Suppleant	2026
Inga-Britt Arbinger	Suppleant	2025
Johanna Färdigh	Suppleant	2025
Marie-Louise Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sanna Lindqvist	Revisor
Anders Forsell	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningen har under räkenskapsåret höjt årsavgiften 3 gånger, 2023-10-01 3,5 %, 2024-01-01 3,5%, 2024-05-01 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från 2025-01-01 samt 2% 2025-05-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	7 755	7 250	6 615	6 409	6 278
Resultat efter finansiella poster	1 087	-5 446	-6 709	-2 441	991
Soliditet %	-17	-21	-2	18	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	96	93	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	935	890	827	786	759
Energikostnad kr/kvm	235	236	245	197	209
Sparande kr/kvm	268	276	188	289	211
Skuldsättning kr/kvm	4 207	4 268	4 329	2 948	2 694
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 207	4 268	4 329	2 948	2 694
Räntekänslighet %	4,5	4,8	5,2	3,7	3,5

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.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 293 571	0	-2 257 604	-5 445 853
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 445 853	5 445 853
Reservering underhållsfond		1 849 000	-1 849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-753 228	753 228	
Årets resultat				1 086 602
Vid årets slut	1 293 571	1 095 772	-8 799 229	1 086 602

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 703 457
Årets resultat	1 086 602
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	753 228
Summa	-7 712 626

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 712 626**

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	7 755 092	7 250 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	378 129	351 111
Summa rörelseintäkter		8 133 221	7 601 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 915 722	-11 470 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 344	-378 091
Personalkostnader	Not 6	-182 792	-146 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-411 445	-496 597
Summa rörelsekostnader		-5 958 303	-12 491 639
Rörelseresultat		2 174 918	-4 890 284
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 946	38 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 143 262	-596 552
Summa finansiella poster		-1 088 316	-555 569
Resultat efter finansiella poster		1 086 602	-5 445 853
Årets resultat		1 086 602	-5 445 853

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 628 042	25 960 658
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	825 117	903 947
Summa materiella anläggningstillgångar		26 453 159	26 864 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	147 000	147 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 000	147 000
Summa anläggningstillgångar		26 600 159	27 011 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	20 842	-378
Övriga fordringar	Not 15	8 460	6 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	214 396	140 741
Summa kortfristiga fordringar		243 698	146 377
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 471 640	3 582 980
Summa kassa och bank		4 471 640	3 582 980
Summa omsättningstillgångar		4 715 338	3 729 357
Summa tillgångar		31 315 497	30 740 961



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 293 571	1 293 571
Fond för yttre underhåll	1 095 772	0
Summa bundet eget kapital	2 389 343	1 293 571
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 799 229	-2 257 604
Årets resultat	1 086 602	-5 445 853
Summa fritt eget kapital	-7 712 626	-7 703 457
Summa eget kapital	-5 323 283	-6 409 886
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 543 848
Summa långfristiga skulder	25 453 848	25 840 848
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 918 250
Leverantörsskulder	Not 19	194 032
Övriga skulder	Not 20	114 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	958 096
Summa kortfristiga skulder	11 184 932	11 309 999
Summa eget kapital och skulder	31 315 497	30 740 961



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 174 918	−4 890 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	411 445	496 597
	2 586 363	−4 393 687
Erhållen ränta	13 851	43 219
Erlagd ränta	−1 103 287	−616 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 496 927	−4 966 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−56 225	−17 744
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−40 042	−3 372 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 400 661	−8 357 182
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−512 000	−512 000
Upptagna lån		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−512 000	−512 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	888 661	−8 869 192
Likvida medel vid årets början	3 582 980	12 452 172
Likvida medel vid årets slut	4 471 640	3 582 980
Kassa och Bank BR	4 471 640	3 582 980

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	15
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder *	7 048 590	6 515 667
Hyror, bostäder	9 448	24 585
Rabatter	-384	-384
Vattenavgifter**	224 124	213 800
Elavgifter**	473 314	496 576
Summa nettoomsättning	7 755 092	7 250 244

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	117 600	254 800
Övriga avgifter	52 920	52 920
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	13 841	10 661
Erhållna statliga bidrag, elstöd	165 464	0
Övriga rörelseintäkter, poletter och kvarterslokal	27 595	660
Försäkringsersättningar	709	32 070
Summa övriga rörelseintäkter	378 129	351 111

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-753 228	-7 273 388
Reparationer	-297 575	-432 889
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-716 640	-717 653
Försäkringspremier	-160 844	-137 628
Kabel- och digital-TV	-131 950	-109 368
Återbäring från Riksbyggen	400	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 500	0
Serviceavtal	-116 854	-70 687
Obligatoriska besiktningar	-2 825	-47 668
Bevakningskostnader	0	-16 538
Övriga utgifter, köpta tjänster	-76 388	0
Snö- och halkbekämpning	-360 700	-286 857
Förbrukningsinventarier	-29 639	-36 611
Fordons- och maskinkostnader	0	-313
Vatten	-352 451	-323 096
Fastighetsel	-601 295	-697 992
Uppvärmning	-1 022 247	-964 449
Sophantering och återvinning	-275 021	-333 814
Förvaltningsarvode drift	-12 966	-24 515
Summa driftskostnader	-4 915 722	-11 470 166

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöverikten.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-290 567	-253 351
IT-kostnader	0	-2 046
Arvode, yrkesrevisorer	-18 438	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 760	-10 161
Kreditupplysningar	-1 698	-3 411
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 503	-12 758
Kontorsmateriel	-2 716	-24 111
Telefon och porto	-32 679	-24 526
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Bankkostnader	-4 565	-2 969
Övriga externa kostnader	-69 068	-22 534
Summa övriga externa kostnader	-448 344	-378 091

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-105 000	-105 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 900	-7 500
Sociala kostnader	-40 892	-34 285
Summa personalkostnader	-182 792	-146 785

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-332 616	-332 616
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 812	-11 439
Avskrivning Installationer	-75 017	-152 542
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-411 445	-496 597

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 940
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 940

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	52 846	40 097
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-9 679
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	666	123
Övriga ränteintäkter	1 434	7 502
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 946	38 043

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 143 262	-594 204
Övriga räntekostnader	0	-2 348
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 143 262	-596 552

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	42 007 637	42 007 637
Mark	2 450 000	2 450 000
Markanläggning	632 555	632 555
	45 090 192	45 090 192
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 090 192	45 090 192

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 496 979	-18 164 363
Markanläggningar	-632 555	-632 555
	-19 129 534	-18 796 918

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-332 616	-332 616
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-332 616	-332 616

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 462 150	-19 129 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 628 042	25 960 658

Varav

Byggnader	23 178 042	23 510 658
Mark	2 450 000	2 450 000
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	95 552 000	95 687 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	95 552 000	95 687 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 292 000</i>	<i>59 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 260 000</i>	<i>35 966 000</i>

Under räkenskapsåret 2018-2019 har en ny bedömning av nyttjandeperioden gjorts för föreningens byggnader. Styrelsen har beslutat att nyttjandeperioden uppskattas till 120 år, tidigare livslängd beräknads till 55 år.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	917 405	917 405
Installationer	3 460 048	3 460 048
	4 377 453	4 377 453
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 377 453	4 377 453
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-913 593	-902 154
Installationer	-2 559 914	-2 407 372
	-3 473 507	-3 309 526
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 812	-11 439
Installationer	-75 017	-152 542
	-78 829	-163 981
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-917 405	-913 592
Installationer	-2 634 931	-2 559 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 552 336	-3 473 506
Restvärde enligt plan vid årets slut	825 117	903 946
Varav		
Inventarier och verktyg	0	3 812
Installationer	825 117	900 134

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	147 000	147 000
Summa andra långfristiga fordringar	147 000	147 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 842	-378
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 842	-378

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	6 984	5 964
Skattekonto	1 476	50
Summa övriga fordringar	8 460	6 014

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	48 537	7 442
Förutbetalda försäkringspremier	56 624	47 595
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 614	43 736
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 515	18 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 105	23 843
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 396	140 741

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	4 199	2 787
Bankmedel	2 689 853	379 882
Företagskonto	12 265	5 444
Transaktionskonto	1 765 324	3 194 866
Summa kassa och bank	4 471 640	3 582 980

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	35 372 098	35 884 098
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 000	-387 000
Nästa års omföhandling till kreditinstitut	-9 531 250	-9 656 250
Långfristig skuld vid årets slut	25 453 848	25 840 848

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,23%		7 281 250,00	-7 262 500,00	18 750,00	0,00
SWEDBANK	4,23%		2 375 000,00	-2 350 000,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	5,36%	2024-12-28	0,00	7 262 500,00	56 250,00	7 206 250,00
SWEDBANK	4,40%	2025-01-28	0,00	2 350 000,00	25 000,00	2 325 000,00
SWEDBANK	1,13%	2025-09-25	6 763 848,00	0,00	75 000,00	6 688 848,00
STADSHYPOTEK	2,34%	2027-06-01	11 880 000,00	0,00	120 000,00	11 760 000,00
SWEDBANK	4,23%	2027-08-25	7 584 000,00	0,00	192 000,00	7 392 000,00
Summa			35 884 098,00	0,00	512 000,00	35 372 098,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 000 kr på långfristiga skulder och omförhandla 2 st lån om totalt 9 531 250 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 453 848 kr till betalning mellan 1 år och 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	191 515	139 079
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 517	5 440
Summa leverantörsskulder	194 032	144 519

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	114 554	130 057
Skuld för moms	0	-6 830
Summa övriga skulder	114 554	123 227

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	26 707	25 136
Upplupna räntekostnader	138 821	98 846
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	72 299
Upplupna elkostnader	52 870	40 979
Upplupna vattenavgifter	30 232	24 646
Upplupna värmekostnader	34 839	34 754
Upplupna kostnader för renhållning	18 473	20 266
Upplupna styrelsearvoden	85 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	571 155	598 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	958 096	999 004

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	39 790 000	39 790 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Thomas Godin

Roger Andersson

Andreas Pettersson

Lena Hollsten

Tobias Schröder

Greger Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur.

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor

Anders Forsell
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557533129565

Dokument

Årsredovisning Gävlehus nr 20 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-12-02 11:15:28 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2024-12-04 14:52:53 CET (+0100)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)
Riksbyggen
marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-12-04 14:52:53 CET (+0100)

Andreas Pettersson (AP)
andreas.pettersson79@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Andreas Pettersson"
Signerade 2024-12-02 14:21:34 CET (+0100)

Lena Hollsten (LH)
lena.hollsten49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA KRISTINA HOLLSTEN"
Signerade 2024-12-03 10:32:54 CET (+0100)

Roger Andersson (RA)
sek.gavlehus20@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER ANDERSSON"
Signerade 2024-12-02 11:31:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533129565

Thomas Godin (TG)

thomasgodin58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER THOMAS GODIN"

Signerade 2024-12-02 11:17:11 CET (+0100)

Tobias Schröder (TS)

tobias.schroder@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS SCHRÖDER"

Signerade 2024-12-02 19:20:17 CET (+0100)

Greger Berglund (GB)

greger.berglund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Greger Berglund"

Signerade 2024-12-02 15:35:35 CET (+0100)

Anders Forsell (AF)

anders.forsell2021@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Forsell"

Signerade 2024-12-02 11:18:59 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 20, org.nr 716413-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Gävlehus Nr 20 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. 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 20 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 tryggt 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Forsell
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.12.2024 22:32

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 04.12.2024 14:54

DOCUMENT ID:

ByomyJRmJx

ENVELOPE ID:

BkcmJJAQJx-ByomyJRmJx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus Nr 20 revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	04.12.2024 14:58 04.12.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Nils Anders Forsell anders.forsell2021@hotmail.com	Signed Authenticated	04.12.2024 22:32 04.12.2024 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/25) IP: 185.176.246.109

* 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, 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 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB Brf Gävlehus nr 20

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 20 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

