

Årsredovisning

RBF Gävlehus nr 18
Org nr: 716413-4079

2024-01-01 – 2024-12-31



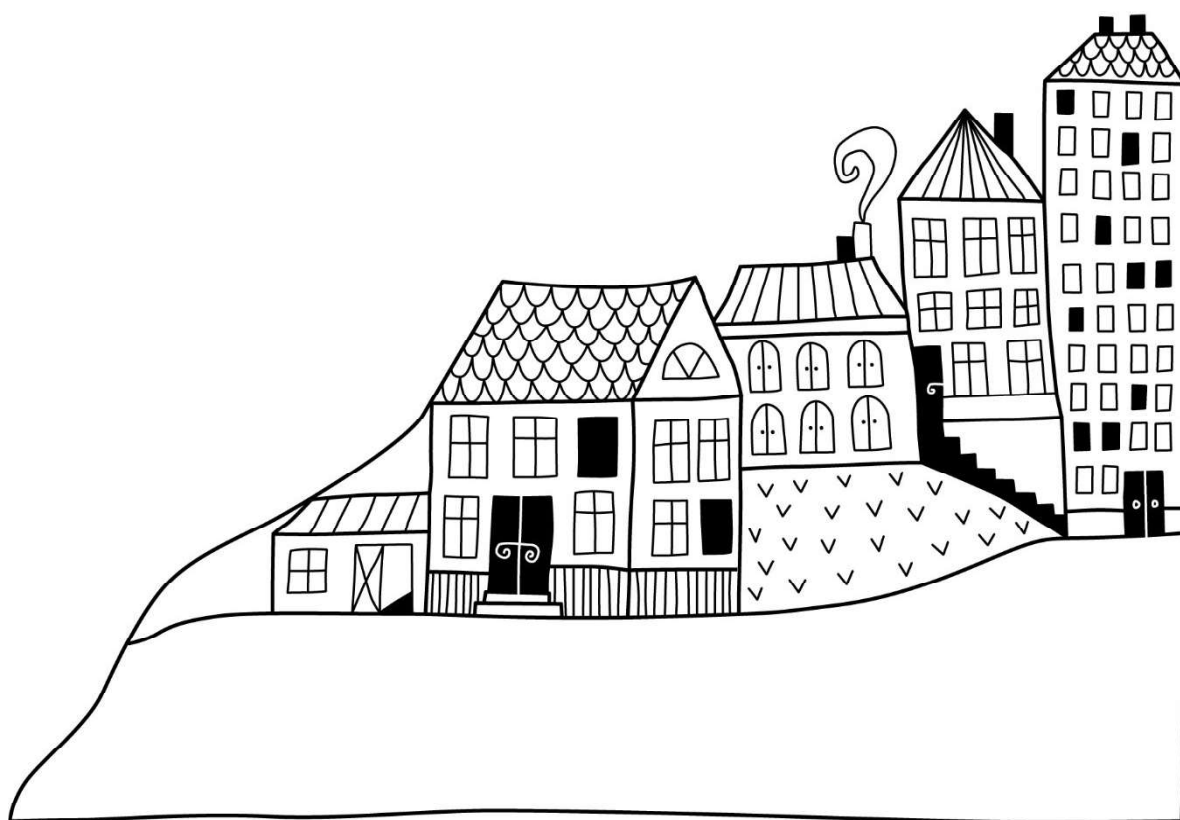
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 18 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-07.

Årets resultat är 753 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 616 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 40:1 och 41:1 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 23 byggnader med 66 lägenheter samt 1 lokal. Fastighetens adress är Pukslagarvägen 21-83, 26-76 och 80-94 i Bomhus Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	28
4 rum och kök	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	68
Antal p-platser	6

Total tomtarea	27 789 m ²
Total bostadsarea	6 012 m ²

Årets taxeringsvärde	68 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 998 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 212 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 819 tkr/år. Av detta är 794 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 025 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 590 tkr.

Handwritten signature

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation garage	2015
Underhållsspolning	2016
Byte vattenmätare	2016
Byte värmepump och kompressor	2016
Målning p-platser	2017
Tak	2018-2019
VVS	2018-2019
Asfaltering	2018
Lekplatser	2018
Byte värmepumpar	2019
Byte värmepumpar	2020
Målning och panelbyte förråd	2020
Rivning asfalt	2020
Underhållsspolning	2021
Fönster- och dörrmålning	2021
Trädfällning och markytor	2021
Fasadmålning och panelbyte	2023
Snörasskydd	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utbyte golvbrunn	3 413
Frånluftshuvar	16 088

Föreningen har inte haft några kostnader för underhåll/utbyte av komponenter

MS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Engström	Ordförande	2025
Fredrik Karlsson	Sekreterare	2025
Anders Lif	Vice ordförande	2025
Christer Larsson	Ledamot	2026
Maria Stjerngren	Ledamot	2026
Cecilia Sterley	Ledamot	2025
Peter Sundgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Johansson	Suppleant	2025
Pontus Grönberg	Suppleant	2025
Stiv Karlsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Extern revisor	2025
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB, utsedd av BOREV Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Anna Öberg	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Sundberg	2025
Evelina Winholm Forsman	2025
Wisam Hillawi	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Handwritten signature

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 698	5 490	5 268	5 240	5 138
Resultat efter finansiella poster*	753	675	1 549	564	374
Soliditet %*	-16	-18	-19	-24	-26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	910	870	867	851
Energikostnad kr/kvm*	158	153	145	144	130
Sparande kr/kvm*	272	255	343	347	387
Skuldsättning kr/kvm*	5 920	6 085	6 422	6 594	6 757
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 920	6 085	6 422	6 594	6 757
Räntekänslighet %*	6,3	6,7	7,4	7,6	7,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej.

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	1 043 976	10 000	0	2 012 386	-9 417 929	675 286
Disposition enl. årsstämmobeslut					675 286	-675 286
Reservering underhållsfond				590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-19 501	19 501	
Årets resultat						752 995
Vid årets slut	1 043 976	10 000	0	2 582 885	-9 313 142	752 995

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 742 643
Årets resultat	752 995
Årets fondreservering enligt stadgarna	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 501
Summa	-8 560 148

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 560 148

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 698 447	5 490 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3		20 811
Summa		5 698 447	5 510 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 501 775	-2 716 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 090	-224 340
Personalkostnader	Not 6	-137 940	-102 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-863 187	-860 711
Summa rörelsekostnader		-3 787 992	-3 904 409
Rörelseresultat		1 910 455	1 606 440
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 594	51 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 171 054	-984 894
Summa finansiella poster		-1 157 460	-931 154
Resultat efter finansiella poster		752 995	675 286
Årets resultat		752 995	675 286

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 623 844	30 484 556
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	47 035	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 670 879	30 484 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		29 769 879	30 583 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	37 800
Övriga fordringar	Not 15	7 841	3 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	322 129	37 272
Summa kortfristiga fordringar		329 970	78 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 349 602	1 601 506
Summa kassa och bank		1 349 602	1 601 506
Summa omsättningstillgångar		1 679 573	1 679 960
Summa tillgångar		31 449 452	32 263 515

20

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 053 976	1 053 976
Fond för yttre underhåll		2 582 886	2 012 386
Summa bundet eget kapital		3 636 862	3 066 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 313 143	-9 417 929
Årets resultat		752 995	675 286
Summa fritt eget kapital		-8 560 148	-8 742 643
Summa eget kapital		-4 923 286	-5 676 281
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 104 189	35 548 902
Summa långfristiga skulder		15 104 189	35 548 902
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 484 713	1 031 492
Leverantörsskulder	Not 19	129 394	0
Övriga skulder	Not 20	67 100	54 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	587 342	1 304 486
Summa kortfristiga skulder		21 268 549	2 390 894
Summa eget kapital och skulder		31 449 452	32 263 515

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 910 455	1 606 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	863 187	860 711
	2 773 642	2 467 151
Erhållen ränta	13 594	53 740
Erlagd ränta	-1 148 793	-965 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 638 442	1 555 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-251 516	183 796
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-597 827	381 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	789 099	2 121 295
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-3 099 802
Investeringar i inventarier	-49 510	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 510	-3 099 802
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-991 492	-2 031 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-991 492	-2 031 492
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-251 903	-3 009 999
Likvida medel vid årets början	1 601 506	4 611 505
Likvida medel vid årets slut	1 349 602	1 601 506
Kassa och Bank BR	1 349 602	1 601 506

KS

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 aviserar 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	15-120
Maskiner och inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 151 180	4 952 976
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 000
Bränsleavgifter, bostäder**	519 048	519 048
Elavgifter	-3 120	-3 120
Övriga lokalintäkter	3 900	3 100
Övriga ersättningar	22 639	12 834
Summa nettoomsättning	5 698 447	5 490 038

*I årsavgifter bostäder ingår vatten och bredband

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäkringsersättningar	0	20 811
Summa övriga rörelseintäkter	0	20 811

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-19 501	0
Reparationer	-211 689	-208 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-515 025	-517 485
Försäkringspremier	-217 700	-182 241
Kabel- och digital-TV	-157 561	-157 499
Återbäring från Riksbyggen	500	2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 227	-3 200
Obligatoriska besiktningar	-2 825	0
Snö- och halkbekämpning	-115 023	-260 106
Statuskontroll	-41 333	-214 500
Förbrukningsinventarier	-39 741	-38 359
Fordons- och maskinkostnader	-10 897	-3 183
Vatten	-217 885	-199 412
Fastighetsel	-77 698	-79 240
Uppvärmning	-651 630	-639 493
Sophantering och återvinning	-211 703	-149 810
Förvaltningsarvode drift	-9 838	-66 420
Summa driftskostnader	-2 501 775	-2 716 649

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-152 206	-146 049
Hyra inventarier & verktyg	-2 162	0
IT-kostnader	-5 235	-4 239
Arvode, yrkesrevisorer	-24 753	-15 994
Övriga förvaltningskostnader	-17 349	-26 801
Kreditupplysningar	-3 993	-3 926
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 207	-12 348
Kontorsmateriel	-7 566	-6 122
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-4 183	-3 912
Övriga externa kostnader	-39 487	0
Summa övriga externa kostnader	-285 090	-224 340

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-54 800	-45 800
Sammanträdesarvoden	-25 200	-24 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 999	-9 999
Sociala kostnader	-28 941	-22 610
Summa personalkostnader	-137 940	-102 709

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-860 711	-860 711
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 476	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-863 187	-860 711

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 980
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 980

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 034
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 588	50 726
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	0
Övriga ränteintäkter	910	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 594	51 760

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 170 935	-984 642
Övriga räntekostnader	-119	-252
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 171 054	-984 894

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 320 223	39 220 421
Mark	1 650 000	1 650 000
Markanläggning	39 606	39 606
	44 009 829	40 910 027
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	3 099 902
	0	3 099 902
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 009 829	44 009 929

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 485 667	-12 624 956
Markanläggningar	-39 606	-39 606
	-13 525 273	-12 664 562

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-860 711	-860 711
	-860 711	-860 711

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 385 984	-13 525 273
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 623 844	30 484 556
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	27 973 844	28 834 556
Mark	1 650 000	1 650 000

Taxeringsvärden

Småhus	68 670 000	68 998 000
Totalt taxeringsvärde	68 670 000	68 998 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 250 000</i>	<i>44 776 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 420 000</i>	<i>24 222 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	249 689	249 689
Installationer	909 931	909 931
	1 159 620	1 159 620
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier (åkgräsklippare)	49 510	0
	49 510	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 209 130	1 159 620
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-909 931	-909 931
	-1 159 620	-1 159 620
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 476	0
	-2 476	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 476	0
Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-909 931	-909 931
	-1 162 096	-1 159 620
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 162 096	-1 159 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 035	0
Varav		
Maskiner och inventarier	47 035	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	37 800
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	37 800

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	6 771	3 213
Skattekonto	1 070	169
Summa övriga fordringar	7 841	3 382

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	243 824	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 052	36 512
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 395	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	859	760
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 129	37 272

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 251	4 032
Bankmedel (SBAB)	873 049	460 461
Transaktionskonto (Swedbank)	471 302	1 137 013
Summa kassa och bank	1 349 602	1 601 506

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 588 902	36 580 394
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 041 381	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-443 332	-1 031 492
Långfristig skuld vid årets slut	15 104 189	35 548 902

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,59%		7 280 000,00	-7 240 000,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	4,59%	2025-05-23	3 082 036,00	0,00	303 160,00	2 778 876,00
SWEDBANK	4,09%	3-mån rörligt	0,00	7 240 000,00	80 000,00	7 160 000,00
SWEDBANK	1,30%	2025-09-25	10 227 505,00	0,00	125 000,00	10 102 505,00
SWEDBANK	4,41%	2026-04-24	3 125 853,00	0,00	103 332,00	3 022 521,00
SWEDBANK	3,84%	2026-06-17	6 600 000,00	0,00	200 000,00	6 400 000,00
SWEDBANK	4,14%	2027-09-24	6 265 000,00	0,00	140 000,00	6 125 000,00
Summa			36 580 394,00	0,00	991 492,00	35 588 902,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 20 041 381 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 443 332 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	129 394	0
Summa leverantörsskulder	129 394	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 465	6 078
Skuld sociala avgifter och skatter	61 635	48 838
Summa övriga skulder	67 100	54 916

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	120 120	97 859
Upplupna driftskostnader	0	153 174
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 047	292 529
Upplupna elkostnader	11 737	20 159
Upplupna vattenavgifter	0	19 732
Upplupna värmekostnader	80 967	161 001
Upplupna kostnader för renhållning	1 351	3 471
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 970	116 454
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 149	432 117
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	587 342	1 304 486

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 260 000	42 260 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

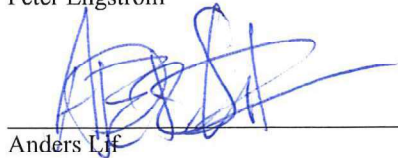
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Gävle 14/4-25
Ort och datum



Peter Engström



Anders Lj



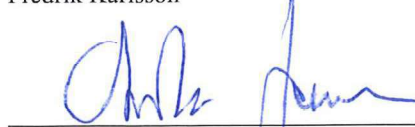
Maria Stjerngren



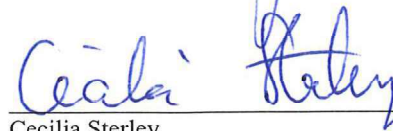
Peter Sundgren



Fredrik Karlsson



Christer Larsson



Cecilia Sterley

Vår revisionsberättelse har lämnats

2025-04-25

Borev Revision AB



Kristian Segerstedt

Inträdande revisorssuppleant utsedd av
Borev Revision AB



Anna Öberg

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18, org.nr 716413-4079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 december 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4/6 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 18 för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31 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 förtlöpande 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 revisors 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den

25/4-2025

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den

Anna Öberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

RBF Gävlehus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gävlehus nr 18 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

