

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB Brf Gävlehus nr 25
Org nr: 716413-4681



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 25 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är + 683 tkr.

Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll och el.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 097 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norr 18:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 48 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1986. Fastigheternas adress är Hattmakargatan 13A, 13C Ruddammsgatan 42.

Föreningen har del i Gävle Norra GA:1 vars ändamål är att förvalta gemensam gård med gångvägar, cykelställ, belysning, rabatter och växtlighet, lekplats och sittplatser, ledningar med brunnar för dagvatten och el samt portik samt Gävle Norra S.1 vars ändamål är att förvalta gårdsutrymme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Total tomtarea	946 m ²
1 rum och kök	3	Total bostadsarea	2 893 m ²
2 rum och kök	32	Årets taxeringsvärde	44 000 000 kr
3 rum och kök	13	Föregående års taxeringsvärde	44 000 000 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 123 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 780 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 269 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 836 tkr (289 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golvläggning soprum	2015-2016
Renovering källare	2015-2016
Ventilation	2015-2016
Låssystem	2016-2017
Säkerhetsdörrar	2016-2018
Låssystem	2016-2017
Trapphus	2017-2018
Underhållsspolning	2019
Ventilation	2019
Tvättstuga	2020-2021
Installationer hiss	2019-2020
Balkong och Fasad	2022-2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Hegrelius	Ordförande	2025
Casper Lindberg	Sekreterare	2024
Sakari Loikkanen	Ledamot	2025
Jacob Kastberg	Ledamot	2025
Niklas Åhlander	Ledamot	2025
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josephine Vesterberg	Suppleant	2025
Marinette Johansson	Suppleant	2025
Axel Eriksson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sanna Lindqvist	Revisor

Valberedning

Lena Johansson
Gunilla Rajka

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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade senast sina årsavgiften 2023-09-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 781	2 561	2 469	2 397	2 331
Resultat efter finansiella poster*	683	135	231	-523	1
Soliditet %*	18	14	13	11	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	92	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 007	931	899	874	832
Energikostnad kr/kvm*	194	216	232	166	163
Sparande kr/kvm*	379	325	283	333	193
Skuldsättning kr/kvm*	4 408	4 506	4 604	5 202	5 305
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 408	4 506	4 604	5 202	5 305
Räntekänslighet %*	4,4	4,8	5,1	5,9	6,4

* obligatoriska nyckeltal

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 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	913 772	2 179 922	-1 038 670	135 416
Disposition enl. årsstämmobeslut			135 416	-135 416
Reservering underhållsfond		836 000	-836 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				682 872
Vid årets slut	913 772	3 015 922	-1 739 254	682 872

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-903 254
Årets resultat	682 872
Årets fondreservering enligt stadgarna	-836 000
Summa	-1 056 382

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 056 382**

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	2 780 687	2 560 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 504	365 283
Summa rörelseintäkter		2 954 191	2 925 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 250 349	-1 873 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 021	-257 338
Personalkostnader	Not 6	-61 008	-74 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-413 801	-431 151
Summa rörelsekostnader		-1 972 179	-2 635 640
Rörelseresultat		982 012	290 356
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 417	18 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-305 557	-175 127
Summa finansiella poster		-299 141	-154 940
Resultat efter finansiella poster		682 872	135 416
Årets resultat		682 872	135 416



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 672 507	13 071 919
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	101 852	116 241
Summa materiella anläggningstillgångar		12 774 359	13 188 160
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		12 846 359	13 260 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	29 268
Övriga fordringar	Not 15	92 847	90 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	62 603	50 440
Summa kortfristiga fordringar		155 450	170 449
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 055 161	2 188 696
Summa kassa och bank		3 055 161	2 188 696
Summa omsättningstillgångar		3 210 610	2 359 145
Summa tillgångar		16 056 969	15 619 304



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	913 772	913 772
Fond för yttre underhåll	3 015 922	2 179 922
Summa bundet eget kapital	3 929 694	3 093 694
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 739 254	-1 038 670
Årets resultat	682 872	135 416
Summa fritt eget kapital	-1 056 382	-903 254
Summa eget kapital	2 873 312	2 190 440
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 349 749
Summa långfristiga skulder	6 349 749	6 489 157
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 406 198
Leverantörsskulder	Not 19	24 005
Skatteskulder	Not 20	4 177
Övriga skulder	Not 21	-1 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	404 797
Summa kortfristiga skulder	6 837 908	6 939 707
Summa eget kapital och skulder	16 056 969	15 619 304



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	982 012	290 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	413 801	431 151
	1 395 813	721 507
Erhållen ränta	8 324	18 280
Erlagd ränta	-276 892	-175 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 127 245	564 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	13 092	54 496
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	10 272	-264 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 150 609	353 954
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-284 144	-284 144
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 144	-284 144
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	866 465	69 810
Likvida medel vid årets början	2 188 696	2 118 885
Likvida medel vid årets slut	3 055 161	2 188 696
Kassa och Bank BR	3 055 161	2 188 696



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	50
Installationer	Linjär	10-15

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*	2 419 692	2 199 696
Hyror, lokaler	8 928	8 928
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-73	-876
Bränsleavgifter, bostäder**	177 024	177 024
Elavgifter**	175 116	175 941
Summa nettoomsättning	2 780 687	2 560 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	141 120	141 120
Övriga ersättningar	16 501	8 139
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-10
Återvunna fordringar	15 763	0
Erhållna statliga bidrag	0	82 579
Övriga rörelseintäkter	120	-285
Försäkringsersättningar	0	133 740
Summa övriga rörelseintäkter	173 504	365 283

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-372 562
Reparationer	-123 082	-329 286
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 240	-76 272
Samfällighetsavgifter	-44 800	-34 000
Försäkringspremier	-44 330	-37 718
Kabel- och digital-TV	-160 771	-153 585
Återbäring från Riksbyggen	300	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 289	-2 199
Serviceavtal	-55 929	-6 611
Obligatoriska besiktningar	-23 793	-45 112
Bevakningskostnader	-4 782	-4 700
Förbrukningsinventarier	-1 347	-2 553
Vatten	-150 885	-133 036
Fastighetsel	-165 001	-277 255
Uppvärmning	-245 758	-215 252
Sophantering och återvinning	-95 659	-105 234
Förvaltningsarvode drift	-53 983	-80 098
Summa driftskostnader	-1 250 349	-1 873 072

*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	-155 808	-113 361
IT-kostnader	-1 500	-2 071
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 257	-26 810
Kreditupplysningar	-75	-28 562
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 725	-7 172
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-63
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	0
Bankkostnader	-3 941	-4 646
Övriga externa kostnader	-44 615	-62 778
Summa övriga externa kostnader	-247 021	-257 338

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-52 000	-53 200
Sammanträdesarvoden	0	-9 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Sociala kostnader	-9 008	-7 080
Summa personalkostnader	-61 008	-74 080

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-399 412	-399 412
Avskrivning Installationer	-14 389	-31 739
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-413 801	-431 151

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	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 907	13 849
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 403	3 757
Övriga ränteintäkter	2 106	1 142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 417	18 747



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-305 557	-175 067
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-305 557	-175 127

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	21 621 348	21 621 348
Mark	1 300 000	1 300 000
	22 921 348	22 921 348
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 921 348	22 921 348

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 677 392	-8 227 980
	-8 667 392	-8 227 980

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-399 412	-399 412
	-399 412	-399 412

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

Ingående nedskrivningar	-1 172 037	-1 172 037
	-1 172 037	-1 172 037

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	12 672 507	13 071 919
Byggnader	11 372 507	11 771 919
Mark	1 300 000	1 300 000

Taxeringsvärden

Bostäder	44 000 000	44 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	44 000 000	44 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	200 710	200 710
Installationer	938 405	938 405
	1 139 115	1 139 115
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 139 115	1 139 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-200 710	-200 710
Installationer	-822 164	-790 426
	-1 022 874	-991 136
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 389	-31 739
	-14 389	-31 739
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-200 710	-200 710
Installationer	-836 553	-822 164
	-1 037 263	-1 022 874
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 037 263	-1 022 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 852	116 241
Varav		
Installationer	101 852	116 241

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	72 000	72 000
Summa andra långfristiga fordringar	72 000	72 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	29 268
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	29 268

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	92 847	90 741
Summa övriga fordringar	92 847	90 741



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 907
Förutbetalda försäkringspremier	15 646	13 038
Förutbetalda driftkostnader	0	9 759
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 500	9 612
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 479	13 023
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 978	3 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 603	50 440

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel, Länsförsäkringar	0	655
Transaktionskonto, Swedbank	3 055 161	2 188 041
Summa kassa och bank	3 055 161	2 188 696

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	12 751 947	13 036 091
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-143 408	-143 408
Nästa års omförhandling till kreditinstitut	-6 262 790	-6 403 526
Långfristig skuld vid årets slut	6 345 749	6 489 157

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-10-02	6 403 526,00	0,00	140 736,00	6 262 790,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2027-09-30	6 632 565,00	0,00	143 408,00	6 489 157,00
Summa			13 036 091,00	0,00	284 144,00	12 751 947,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 143 408 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 lån om 6 262 790 kr som kortfristig skuld.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	24 005	20 798
Summa leverantörsskulder	24 005	20 798

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	4 177	2 209
Summa skatteskulder	4 177	2 209

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 359	1 359
Skuld för moms	-2 628	1 362
Summa övriga skulder	-1 269	2 721

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 338	17 595
Upplupna räntekostnader	57 554	28 889
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 730
Upplupna elkostnader	9 383	12 928
Upplupna värmekostnader	9 731	7 118
Upplupna kostnader för renhållning	4 744	2 796
Upplupna styrelsearvoden	65 908	56 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 659	2 995
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 480	224 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 797	367 045

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	23 201 000	23 201 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Fredrik Hegrelius

Casper Lindberg

Niklas Åhlander

Sakari Loikkanen

Jacob Kastberg

Hanna Sundqvist

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

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557533967162

Dokument

GH 25 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-12-11 11:51:24 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2024-12-16 19:35:13 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Sanna Lindqvist (SL1)
Borev Revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-12-16 19:35:13 CET (+0100)

Fredrik Hegrelius (FH)
fhegrelius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Olov Rikard Hegrelius"
Signerade 2024-12-11 13:11:18 CET (+0100)

Casper Lindberg (CL)
casper98.lindberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK CASPER LINDBERG"
Signerade 2024-12-12 10:20:54 CET (+0100)

Jacob Kastberg (JK)
kastbergjacob@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacob Kastberg"
Signerade 2024-12-11 16:40:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533967162

Niklas Åhlander (NÅ)
ahlander0@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ÅHLANDER"
Signerade 2024-12-11 12:54:59 CET (+0100)

Sakari Loikkanen (SL2)
sacke10@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PAUL SAKARI LOIKKANEN"
Signerade 2024-12-16 18:25:38 CET (+0100)

Hanna Sundqvist (HS)
Personnummer 19770428-7528
hanna.sundqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna-Marie Sundqvist"
Signerade 2024-12-11 11:56:41 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 25, org.nr 716413-4681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 25 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 25 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.12.2024 19:37

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 16.12.2024 19:36

DOCUMENT ID:
Hk67meAN1I

ENVELOPE ID:
ryhmmLCVJg-Hk67meAN1I

DOCUMENT NAME:
RB Brf Gävlehus Nr 25 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	16.12.2024 19:37 16.12.2024 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 25 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

