

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Gävlehus nr 8
Org nr: 785000-2044



Medlemsvinst

RB BRF Gävlehus nr 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 100 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 8,
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-01-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, + 768 tkr. Driftkostnader har under året varit stabila. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. att föreningens skuld har minskats genom den årliga amorteringen samt att föreningen under förra räkenskapsåret amorterade bort ett lån om 1 787 500 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 79%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 512 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Söder 43:5 och 44:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 77 lägenheter samt 13 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adresser är Waldenströmsplan 2, S Centralgatan 13, Brunnsgatan 81, Brunnsgatan 83 och Brunnsgatan 84 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår Bostadsrättstillägget.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	19
3 rum och kök	44
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	13
Antal garage	5
Antal p-platser	26

Total tomtarea 6 291 m²

Total bostadsarea 5 314 m²

Total lokalarea 736 m²

Årets taxeringsvärde 76 552 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 552 000 kr



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 159 tkr och planerat underhåll för 21 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 637 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fönsterbyte	2017
Dörrbyte	2017
Trapphusregister	2017
Ventilation och värmesystem	2017
Dörrautomatik och porttelefoner	2018
Branddörrar källare	2018
Sugkamarfläkt	2018
Huskropp utvändigt Hus 4	2019
Markarbeten Hus 4	2019
Parkeringsplatser Hus 4	2019
Lokaler	2020
Spolning och rörinspektion	2020
Riktning, skrapning och målning av räcken mm	2021
Relining	2021
Markytor	2021
Byte av kortläsare samt underhållspolning	2022
Nya blomkrukor och ny tvättmaskin	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Rengöring stuprör mm	21 356



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Östergren	Ordförande	2025
Anneli Persson	Sekreterare	2025
Karl Emil Holmström	Vice ordförande	2025
Niclas Wiklund	Ledamot	2026
Åke Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Backman	Suppleant	2025
Johanna Ögren	Suppleant	2025
Monika Edler	Suppleant	2025
Marie-Louise Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Mats Svedberg, Aktiv Revision i Gävle AB	Auktoriserad revisor
Stefan Lundin	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Katarina Olofsdotter

Valberedning
Birgitta Strömberg
Margareta Strömbom

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 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2,7% från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 458 kr/m²/år.

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna och betalas av köparen.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 884	3 605	3 460	3 456	3 374
Resultat efter finansiella poster*	769	294	-1 721	609	480
Soliditet %*	25	15	8	27	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	87	90	89	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	614	598	589	585	582
Energikostnad kr/kvm*	173	168	180	153	154
Sparande kr/kvm*	215	188	169	202	191
Skuldsättning kr/kvm*	803	904	1 289	1 055	1 150
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	1 029	1 467	1 201	1 309
Räntekänslighet %*	1,5	1,7	2,5	2,1	2,2

* 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	682 467	2 306 272	-2 222 589	293 519
Disposition enl. årsstämmobeslut			293 519	-293 519
Reservering underhållsfond		636 725	-636 725	
Ianspråktagande av underhållsfond		-21 356	21 356	
Årets resultat				768 998
Vid årets slut	682 467	2 921 641	-2 544 439	768 998

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 929 069
Årets resultat	768 998
Årets fondreservering enligt stadgarna	-636 725
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 356
Summa	-1 775 440

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 775 440**

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	3 883 916	3 604 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 894	48 615
Summa rörelseintäkter		3 908 810	3 653 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 172 061	-2 404 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 255	-218 782
Personalkostnader	Not 6	-159 079	-106 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-511 595	-572 220
Summa rörelsekostnader		-3 098 991	-3 301 658
Rörelseresultat		809 819	351 641
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 310
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	61 818	46 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-102 639	-106 638
Summa finansiella poster		-40 821	-58 121
Resultat efter finansiella poster		768 998	293 519
Årets resultat		768 998	293 519



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 137 771	4 560 156
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	133 636	222 846
Summa materiella anläggningstillgångar		4 271 407	4 783 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	115 500	115 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	115 500
Summa anläggningstillgångar		4 386 907	4 898 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	990	990
Övriga fordringar	Not 15	255 528	249 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	81 535	85 850
Summa kortfristiga fordringar		338 053	336 820
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 547 961	1 800 918
Summa kassa och bank		2 547 961	1 800 918
Summa omsättningstillgångar		2 886 014	2 137 739
Summa tillgångar		7 272 921	7 036 241



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 467	682 467
Fond för yttre underhåll		2 921 641	2 306 272
Summa bundet eget kapital		3 604 108	2 988 739
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 544 438	-2 222 589
Årets resultat		768 998	293 519
Summa fritt eget kapital		-1 775 440	-1 929 069
Summa eget kapital		1 828 668	1 059 670
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 062 500	2 104 500
Summa långfristiga skulder		2 062 500	2 104 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 797 820	3 362 072
Leverantörsskulder	Not 19	19 282	38 950
Skatteskulder	Not 20	17 866	15 303
Övriga skulder	Not 21	19 320	19 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	527 465	436 426
Summa kortfristiga skulder		3 381 753	3 872 071
Summa eget kapital och skulder		7 272 921	7 036 241



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	809 819	351 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	511 595	572 220
	1 321 415	923 861
Erhållen ränta	65 736	25 446
Erlagd ränta	-102 295	-108 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 284 856	840 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 151	-27 594
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	73 590	9 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 353 294	822 616
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-606 252	-2 329 500
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 252	-2 329 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	747 042	-1 506 884
Likvida medel vid årets början	1 800 918	3 307 802
Likvida medel vid årets slut	2 547 961	1 800 918
Kassa och Bank BR	2 547 961	1 800 918



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	60
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20 och 30
Maskiner och inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 436 352	2 363 607
Hyror, lokaler	473 562	355 799
Hyror, garage	40 472	39 265
Hyror, p-platser	114 400	111 020
Hyror, övriga	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 402	-40 974
Rabatter	0	-38 814
Bränsleavgifter, bostäder	824 732	812 981
Summa nettoomsättning	3 883 916	3 604 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar, pant överlåtelse och andrahandsuthyrning	24 354	15 268
Erhållna bidrag	0	24 629
Övriga rörelseintäkter	540	8 718
Summa övriga rörelseintäkter	24 894	48 615

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-21 356	-273 588
Reparationer	-158 872	-219 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-143 030	-139 603
Försäkringspremier	-118 430	-111 729
Kabel- och digital-TV	-157 449	-156 345
Återbäring från Riksbyggen	100	1 200
Serviceavtal	-13 545	0
Snö- och halkbekämpning	-117 991	-66 124
Statuskontroll	-3 594	0
Förbrukningsinventarier	-24 565	-23 796
Vatten	-178 151	-131 789
Fastighetsel	-99 928	-146 810
Uppvärmning	-769 817	-740 552
Sophantering och återvinning	-177 474	-216 979
Förvaltningsarvode drift	-187 960	-178 976
Summa driftskostnader	-2 172 061	-2 404 605



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-112 534	-108 060
Lokalkostnader	-3 500	0
IT-kostnader	-6 207	-5 086
Arvode, yrkesrevisorer	-22 894	-17 450
Övriga förvaltningskostnader	-23 146	-14 888
Kreditupplysningar	2 663	-7 415
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 989	-9 083
Kontorsmateriel	-946	0
Telefon och porto	-14 921	-11 351
Medlems- och föreningsavgifter	-5 775	-5 775
Bankkostnader	-3 622	-2 184
Övriga externa kostnader, mäklrarvode mm	-51 384	-37 490
Summa övriga externa kostnader	-256 255	-218 782

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-114 300	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 916	-8 150
Sociala kostnader	-35 863	-23 602
Summa personalkostnader	-159 079	-106 052

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	0	-60 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-422 386	-422 386
Avskrivning Maskiner och inventarier	-89 210	-89 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-511 595	-572 220

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 310
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 310



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	56 431	43 809
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	15
Övriga ränteintäkter	5 278	2 382
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 818	46 206

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-102 579	-106 372
Övriga räntekostnader	-60	-266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-102 639	-106 638

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 984 555	4 984 555
Mark	431 000	431 000
Tillkommande utgifter	12 765 830	12 765 830
	18 181 385	18 181 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 181 385	18 181 385

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 984 555	-4 923 930
Tillkommande utgifter	-8 636 674	-8 214 288
	-13 621 229	-13 138 218

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-630 625
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-422 386	-422 386
	-422 386	-1 053 011

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 043 615	-14 191 229
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	431 000	431 000
Tillkommande utgifter	3 706 771	4 129 156

Taxeringsvärden

Bostäder	74 800 000	74 800 000
Lokaler	1 752 000	1 752 000

Totalt taxeringsvärde

	76 552 000	76 552 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 233 000</i>	<i>51 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 319 000</i>	<i>25 319 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 312 801	1 312 801
	1 312 801	1 312 801
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 312 801	1 312 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 089 955	-911 535
	-1 089 955	-911 535
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-89 210	-89 210
	-89 210	-89 210
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 179 165	-1 089 995
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 179 165	-1 089 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 636	222 846
Varav		
Inventarier och verktyg	133 636	222 846

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	115 500	115 500
Summa andra långfristiga fordringar	115 500	115 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	990	990
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	990	990

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	255 528	249 980
Summa övriga fordringar	255 528	249 980



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 152	23 070
Förutbetalda försäkringspremier	39 799	38 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 485	9 163
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 100	13 390
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	946
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 535	85 850

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 607 079	1 100 000
Transaktionskonto	940 882	700 918
Summa kassa och bank	2 547 961	1 800 918

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	4 860 320	5 466 572
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 000	-3 362 072
Nästa års lån som förfaller till betalning till kreditinstitut	-2 505 820	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 062 500	2 104 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,45%	2024-10-30	2 820 072,00	0,00	314 252,00	2 505 820,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-12-01	681 500,00	0,00	272 000,00	409 500,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2026-12-01	1 965 000,00	0,00	20 000,00	1 945 000,00
Summa			5 466 572,00	0,00	606 252,00	4 860 320,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 2 797 820 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	-9 202	38 950
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 484	0
Summa leverantörsskulder	19 282	38 950

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	17 866	15 303
Summa skatteskulder	17 866	15 303

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 320	19 320
Summa övriga skulder	19 320	19 320

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 449	15 622
Upplupna räntekostnader	11 442	11 098
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 250	0
Upplupna elkostnader	6 554	8 293
Upplupna vattenavgifter	15 144	0
Upplupna värmekostnader	25 514	24 300
Upplupna kostnader för renhållning	24 145	16 854
Upplupna styrelsearvoden	89 718	49 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	946	3 608
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 303	306 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 465	436 426

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	11 372 000	11 372 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Stefan Östergren

Anneli Persson

Karl Emil Holmström

Niclas Wiklund

Lars - Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Akriv Revision AB

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

Stefan Lundin
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531652050

Dokument

Årsredovisning GH 8 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-11-13 14:23:41 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2024-11-18 10:22:53 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Anneli Persson (AP)
Anneli.Persson@statenssc.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELI PERSSON"
Signerade 2024-11-13 16:46:06 CET (+0100)

Karl Emil Holmström (KEH)
karlemil.holmstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Emil Olof Holmström"
Signerade 2024-11-14 10:09:39 CET (+0100)

Niklas Wiklund (NW)
niclaswiklund55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS WIKLUND"
Signerade 2024-11-13 17:00:58 CET (+0100)

Stefan Östergren (SÖ)
stefankarlerik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Karl Erik Östergren"
Signerade 2024-11-13 15:10:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531652050

Lars-Åke Persson (LP)
ake.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-ÅKE PERSSON"
Signerade 2024-11-14 07:55:57 CET (+0100)

Stefan Lundin (SL)
stefan.lundin@mittmedia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LUNDIN"
Signerade 2024-11-18 08:35:15 CET (+0100)

Mats Svedberg (MS)
mats.svedberg@aktivrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Mats
Håkan Svedberg"*
Signerade 2024-11-18 10:22:53 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 8
Org.nr. 785000-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 8 för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat 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 auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 januari 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 8 för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Gävle den 18 november 2024



Mats Svedberg
Auktoriserad revisor FAR



Stefan Lundin
Förtroendevald revisor