

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Gävlehus nr 5
Org nr: 785000-2036



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 5 får
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 1954-09-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-23.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är -141 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 151 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +10 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vissa driftkostnader i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Bland annat har kostnader för snöupptagning ökat. Föreningen har bytt bank till Swedbank och förhandlat ner sina räntekostnader. Föreningen har under året förbättrat avrinningen av entrétaken samt reparerat fönster plåten i entréplan. Oxlarna i trädgården har blivit beskurna och spolning av brunnar är gjorda. Kontroll av tak och åtgärd av vindskiva samt gångbrygga. Isen är borttagna på taken.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 65:10 i Gävle kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1955. Fastighetens adress är Nedre Arbetarhusgatan 76 i Gävle. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	18
3 rum och kök	9
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	14
Antal p-platser	12

Total tomtarea	2 519 m ²
Total bostadsarea	1 980 m ²
Total lokalarea	337 m ²

Årets taxeringsvärde	28 004 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 004 000 kr

Föreningen har idag en lokal om 65,5 kvm som är uthyrd.



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 98 tkr och planerat underhåll för 83 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 avsättas till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024-09-03 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 629 tkr per år som motsvarar en kostnad på 308kr/år/m².

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 614 tkr som motsvarar 300 kr/m². Detta i enlighet med rekommendation och med den budget som antagits för räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering balkonger	2012-2013
Renovering garageportar	2012-2013
Byte av stuprör	2014-2015
Takarbete	2014-2015
Markytor	2015-2016
Markytor; staket mm	2016-2017
Renovering tvättstuga	2017-2018
Byte VVS-pump, spolning ledningar	2017-2018
Akkumulatortank, markytor, vattenledning mm	2018-2019
Underhåll VA	2019-2020
Hängrännor, stuprör, takpannor	2019-2020
Byte källardörrar	2020-2021
Elbyte	2021/2022
Garage och P-platser	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp Entrétaken mm	48 667
Beskärning av Oxlar	34 728

Medlemsvinst

Riksbygggen Brf Gävlehus nr 5 är medlem i Riksbygggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbygggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemsvinsten är den summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 300 kr i återbäring samt 0 kr i utdelning.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Dahlén	Ordförande	2025
Christer Lindholm	Vice ordförande	2025
Linnea Rustemi	Sekreterare	2024
Johan Nordlund	Ledamot	2024
Marianne Lundqvist	Ledamot	2024
Marie-Louise Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Melvin Hall	Suppleant	2024
Kristina Nordström	Suppleant	2024
Jan Lidström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Revisor
Lars Grufman	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Stefan Persson

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter 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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-10-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 468	1 357	1 259	1 233	1 209
Resultat efter finansiella poster*	-141	-31	-1 906	-40	175
Soliditet %*	11	14	14	58	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	710	659	617	593	570
Energikostnad kr/kvm*	196	179	176	158	146
Sparande kr/kvm*	40	67	34	106	158
Skuldsättning kr/kvm*	1 778	1 791	1 802	726	726
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 080	2 096	2 109	849	849
Räntekänslighet %*	2,9	3,2	3,4	1,4	1,5

* 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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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.

UPPLYSNING OM FÖRLUST

Årets förlust beror till stor del av ökade kostnader gällande underhåll och reparationer. Föreningen har under året varit medvetna om att kassan minskar och har aktivt jobbat med att stärka föreningens ekonomi främst genom att hålla koll på kostnaderna och att höja årsavgifterna. Höjning av årsavgifterna gjordes den 1 september 2024 med 3%. Föreningen är medveten om att de kan behöva höja avgifterna för att finansiera kommande åttagenden som tex underhåll osv.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 166	2 646 924	-1 958 055	-30 644
Disposition enl. årsstämmobeslut			-30 644	30 644
Reservering underhållsfond		614 000	-614 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-83 395	83 395	
Årets resultat				-140 660
Vid årets slut	62 166	3 177 529	-2 519 304	-140 660

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 988 699
Årets resultat	-140 660
Årets fondreservering enligt stadgarna	-614 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 395
Summa	-2 659 964

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 659 964**

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	1 467 790	1 356 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 563	74 446
Summa rörelseintäkter		1 534 353	1 431 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 039 956	-867 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 786	-221 076
Personalkostnader	Not 6	-109 521	-88 946
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-150 507	-150 507
Summa rörelsekostnader		-1 519 770	-1 328 179
Rörelseresultat		14 583	103 123
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 050
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	75 711	49 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-230 954	-184 529
Summa finansiella poster		-155 243	-133 767
Resultat efter finansiella poster		-140 660	-30 644
Årets resultat		-140 660	-30 644



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 292 548	2 440 401
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	40 261	42 915
Summa materiella anläggningstillgångar		2 332 809	2 483 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		2 385 309	2 535 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 050	0
Övriga fordringar	Not 15	7 122	9 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	135 613	108 825
Summa kortfristiga fordringar		145 785	118 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 510 988	2 596 502
Summa kassa och bank		2 510 988	2 596 502
Summa omsättningstillgångar		2 656 773	2 714 865
Summa tillgångar		5 042 082	5 250 681



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 166	62 166
Fond för yttre underhåll	3 177 529	2 646 924
Summa bundet eget kapital	3 239 695	2 709 090
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 519 304	-1 958 055
Årets resultat	-140 660	-30 644
Summa fritt eget kapital	-2 659 964	-1 988 699
Summa eget kapital	579 731	720 391
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 125 750
Summa långfristiga skulder	0	4 125 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 000
Leverantörsskulder	Not 19	68 967
Skatteskulder	Not 20	9 278
Övriga skulder	Not 21	41 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	259 684
Summa kortfristiga skulder	4 462 351	404 540
Summa eget kapital och skulder	5 042 082	5 250 681



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	14 583	103 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	150 507	150 507
	165 090	253 631
Erhållen ränta	57 293	20 104
Erlagd ränta	-258 495	-155 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-36 112	118 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 004	-45 298
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 948	61 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54 064	134 982
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-31 450	-25 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 450	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-85 514	109 982
Likvida medel vid årets början	2 596 502	2 486 520
Likvida medel vid årets slut	2 510 988	2 596 502
Kassa och Bank BR	2 510 988	2 596 502



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	70
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20
Installationer Lyktarmaturer	Linjär	20

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*	1 103 833	1 003 518
Hyror, lokaler	26 840	24 400
Hyror, garage	60 949	52 987
Hyror, p-platser	26 016	25 858
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-59
Rabatter	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder**	251 352	251 352
Summa nettoomsättning	1 467 790	1 356 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	50 400	50 400
Övriga ersättningar	0	7 572
Fakturerade kostnader	0	-921
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Återvunna fordringar	13 560	9 587
Erhållna bidrag	0	7 568
Övriga rörelseintäkter	2 605	240
Summa övriga rörelseintäkter	66 563	74 446

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-83 395	-35 429
Reparationer	-97 714	-54 226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 640	-63 205
Försäkringspremier	-43 212	-37 044
Kabel- och digital-TV	-104 036	-98 977
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 324	-5 091
Serviceavtal	-5 009	-3 126
Snö- och halkbekämpning	-92 254	-72 968
Förbrukningsinventarier	-949	-8 577
Vatten	-139 798	-113 851
Fastighetsel	-37 842	-45 732
Uppvärmning	-275 481	-255 887
Sophantering och återvinning	-48 059	-43 621
Förvaltningsarvode drift	-44 542	-32 116
Summa driftskostnader	-1 039 956	-867 649

*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	-166 177	-153 705
Arvode, yrkesrevisorer	-17 231	-35 873
Övriga förvaltningskostnader	-26 623	-16 285
Kreditupplysningar	-940	-1 313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-6 122
Kontorsmateriel	0	-5 303
Medlems- och föreningsavgifter	-2 625	0
Bankkostnader	-3 613	-2 477
Summa övriga externa kostnader	-219 786	-221 076

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-37 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-17 000	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 730	-25 500
Sociala kostnader	-17 791	-13 446
Summa personalkostnader	-109 521	-88 946

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-64 839	-64 839
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 014	-83 014
Avskrivning Installationer	-2 655	-2 655
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-150 507	-150 507

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	1 050
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 050

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	72 036	44 887
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	614	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 942	4 736
Övriga ränteintäkter	119	88
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75 711	49 712



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-230 944	-184 146
Övriga räntekostnader	-10	-383
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-230 954	-184 529

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 495 469	4 495 469
Mark	108 000	108 000
Tillkommande utgifter	1 582 689	1 582 689
	6 186 158	6 186 158
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 186 158	6 186 158

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 419 866	-2 355 027
Tillkommande utgifter	-1 325 891	-1 242 876
	-3 745 757	-3 597 903

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-64 839	-64 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-83 014	-83 014
	-147 853	-147 853

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 893 610	-3 745 756
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	2 010 765	2 075 603
Mark	108 000	108 000
Tillkommande utgifter	173 784	256 798

Taxeringsvärden

Bostäder	27 200 000	27 200 000
Lokaler	804 000	804 000

Totalt taxeringsvärde

	28 004 000	28 004 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 524 000</i>	<i>18 524 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 480 000</i>	<i>9 480 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	163 782	163 782
Installationer	179 966	179 966
	343 748	343 748
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	343 748	343 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-163 782	-163 782
Installationer	-137 051	-134 396
	-300 833	-298 178
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 655	-2 655
	-2 655	-2 655
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 782	-163 782
Installationer	-139 705	-137 051
	-303 487	-300 833
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-303 487	-300 833
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 261	42 915
Varav		
Installationer	40 261	42 915

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	52 500	52 500
Summa andra långfristiga fordringar	52 500	52 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 050	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 050	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	7 122	9 538
Summa övriga fordringar	7 122	9 538



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	49 076	30 657
Förutbetalda försäkringspremier	15 200	12 812
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 308	53 560
Förutbetald renhållning	57	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 769	8 471
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 203	3 324
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 613	108 825

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 077 418	2 024 228
Transaktionskonto	433 570	572 274
Summa kassa och bank	2 510 988	2 596 502

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	4 119 300	4 150 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-82 800	-25 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 036 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 125 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB			2 468 750,00	-2 450 000,00	18 750,00	0,00
SEB			1 682 000,00	-1 682 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,42%	2024-10-28	0,00	1 600 000,00	8 000,00	1 592 000,00
SWEDBANK	4,42%	2024-10-28	0,00	2 540 000,00	12 700,00	2 527 300,00
Summa			4 150 750,00	8 000,00	39 450,00	4 119 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 82 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av de långfristiga skulderna förfaller 4 036 500 kr till betalning (villkorsändras) under nästa räkenskapsår därför redovisas även dessa som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	63 828	68 404
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	563
Summa leverantörsskulder	63 828	68 967

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	4 551	9 278
Summa skatteskulder	4 551	9 278

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 546	9 593
Övriga skulder	32 018	32 018
Summa övriga skulder	36 564	41 612

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	15 710
Upplupna räntekostnader	17 269	44 810
Upplupna elkostnader	2 238	2 407
Upplupna värmekostnader	8 659	8 555
Upplupna kostnader för renhållning	3 355	1 238
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 566	6 826
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 311	112 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 108	259 684

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	4 375 000	4 375 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Tony Dahlén

Christer Lindholm

Marianne Lundqvist

Linnea Rustemi

Marie-Louise Larsson

Johan Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av våra elektroniska signaturer

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor

Lars Grufman
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531433547

Dokument

Årsredovisning GH 5 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-11-11 13:53:08 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML1)
Färdigställt 2024-11-18 14:24:24 CET (+0100)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML1)
Riksbyggen
marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Christer lindholm (CI)
krillelindholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER LINDHOLM"
Signerade 2024-11-11 13:59:22 CET (+0100)

Johan Nordlund (JN)
johan.nordlund.93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Erik Robin Nordlund"
Signerade 2024-11-11 15:51:51 CET (+0100)

Linnea Rustemi (LR)
linnearustemi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINNEA RUSTEMI"
Signerade 2024-11-14 19:45:51 CET (+0100)

Marianne Lundqvist (ML2)
mammalunkan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE LUNDQVIST"
Signerade 2024-11-12 12:16:43 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531433547

Tony Dahlén (TD)
todahl52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tony Christer Dahlén"
Signerade 2024-11-11 15:16:52 CET (+0100)

Marie-Louise Larsson (ML3)
marie-louise.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Louise K V Larsson"
Signerade 2024-11-11 13:54:14 CET (+0100)

Lars Grufman (LG)
Personnummer 195611107532
lagr@syntronic.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Fredrik Grufman"
Signerade 2024-11-18 13:03:39 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-11-18 14:24:24 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 5, org.nr 785000-2036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 5 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 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 revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 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 avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 5 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

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

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Lars Grufman
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.11.2024 14:33

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 18.11.2024 14:26

DOCUMENT ID:

B1bqx6_fye

ENVELOPE ID:

BJgx9e6dzyg-B1bqx6_fye

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus Nr 5 2023-2024 revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	18.11.2024 14:30 18.11.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Lars Fredrik Grufman lagr@syntronic.com	Signed Authenticated	18.11.2024 14:33 18.11.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/10) IP: 213.141.77.230

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Gävlehus nr 5 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

