

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Gävlehus 28
Org nr: 716413-4905

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Gävlehus 28 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Gävle Kommun och registrerades 1984-04-24. Föreningen antog nya stadgar som registrerades 2025-05-12.

Årets resultat är + 129 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 243 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en schabloniserad andel. Istället för att skriva av hela fastigheten i sin helhet på en längre period skrivs nu varje enskild komponent av efter en mer verklig (kortare) livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre. Mer information finns under avsnittet underhållsplan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strömsbro 59:1 och 59:2 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 14 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Skolgatan 13 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Riksbyggen försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ohyresavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	1
4 rum och kök	6

Total tomtarea	1 759 m ²
Total bostadsarea	1 046 m ²

Årets taxeringsvärde	15 622 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 660 000 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 18 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 291 tkr/år. Av detta är 135 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 156 tkr är PU (planerat underhåll). Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 107 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2011
Översyn tak, byte pannor	2013
Målning av fasad	2018
Nytt låssystem	2019
Byte belysning tvättstuga	2023
Del av takbehandling	2023
Byte av tegelpannor, nytt snörasskydd	2023-2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte torkskåp	29
Byte av termostater och insatser	27
Byte takpannor	11
Byte av dörrstängare	7

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gillsäter	Ordförande	2027
Anna-Karin Wikström	Ledamot	2027
Mårten Bäckström	Ledamot	2026
Tim Fernqvist	Ledamot	2026
Irene Söderlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Bodin	Suppleant	2026
Anelyn Timcang von Haartman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
ER Revision i Gävle AB	Auktoriserad revisor	2026
Lars Magnusson	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”. Samt så har föreningen antagit nya stadgar 2025-05-12. Utöver detta så 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 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1: a okt 2024, då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	933	918	917	924	922
Resultat efter finansiella poster*	129	96	246	79	224
Soliditet %*	44	43	42	36	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	889	875	875	875	875
Energikostnad kr/kvm*	244	236	217	216	189
Sparande kr/kvm*	303	225	370	352	363
Skuldsättning kr/kvm*	2 823	2 833	2 844	3 212	4 204
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 823	2 833	2 844	3 212	4 204
Räntekänslighet %*	3,2	3,2	3,2	3,7	4,8

Förklaring till nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte

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	428 175	941 203	875 255	96 123
Disposition enl. årsstämmobeslut			96 123	−96 123
Reservering underhållsfond		107 000	−107 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−74 020	74 020	
Årets resultat				129 166
Vid årets slut	428 175	974 183	938 398	129 166

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	971 377
Årets resultat	129 166
Årets fondreservering enligt stadgarna	−107 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 020
Summa	1 067 564

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 067 564

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	932 785	918 023
Summa		932 785	918 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-484 771	-518 171
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 186	-65 076
Personalkostnader	Not 5	-56 076	-55 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-113 712	-108 995
Summa rörelsekostnader		-731 745	-747 840
Rörelseresultat		201 040	170 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 174	15 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-94 047	-89 866
Summa finansiella poster		-71 874	-74 060
Resultat efter finansiella poster		129 166	96 123
Årets resultat		129 166	96 123



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 286 880	4 400 592
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 286 880	4 400 592
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		4 307 880	4 421 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	53	1 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	39 783	36 020
Summa kortfristiga fordringar		39 836	37 575
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 243 868	1 022 558
Summa kassa och bank		1 243 868	1 022 558
Summa omsättningstillgångar		1 283 704	1 060 133
Summa tillgångar		5 591 584	5 481 725



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	428 175	428 175
Fond för yttre underhåll	974 183	941 203
Summa bundet eget kapital	1 402 358	1 369 378
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	938 398	875 255
Årets resultat	129 166	96 123
Summa fritt eget kapital	1 067 564	971 377
Summa eget kapital	2 469 921	2 340 755
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	2 952 912	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 963 712
Leverantörsskulder	Not 16	20 522
Skatteskulder	Not 17	7 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	149 037
Summa kortfristiga skulder	168 751	3 140 970
Summa eget kapital och skulder	5 591 584	5 481 725



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	201 040	170 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	113 712	108 995
	314 752	279 178
Erhållen ränta	20 580	16 064
Erlagd ränta	-91 590	-89 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 742	205 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-668	1 894
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-10 964	-233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 110	207 009
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-10 800	-10 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 800	-10 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	221 310	196 209
Likvida medel vid årets början	1 022 558	826 349
Likvida medel vid årets slut	1 243 868	1 022 558
Kassa och Bank BR	1 243 868	1 022 558



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023–2024 har inte räknats om vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5–150
Anslutningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	810 103	795 528
Bränsleavgifter, bostäder	120 036	120 036
Övriga ersättningar	2 646	2 459
Summa nettoomsättning	932 785	918 023

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-74 020	-30 156
Reparationer	-17 781	-32 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 796	-34 860
Försäkringspremier	-41 977	-36 767
Kabel- och digital-TV	-32 592	-32 592
Återbäring från Riksbyggen	100	100
Serviceavtal	-1 750	-1 750
Sotning	0	-4 210
Förbrukningsinventarier	0	-65 838
Fordons- och maskinkostnader	0	-807
Vatten	-77 371	-67 235
Fastighetsel	-36 385	-42 726
Uppvärmning	-141 501	-137 178
Sophantering och återvinning	-23 696	-23 800
Förvaltningsarvode drift	0	-8 163
Summa driftskostnader	-484 771	-518 171

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-43 484	-41 776
Arvode, yrkesrevisorer	-10 625	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 373	-6 803
Kreditupplysningar	-750	-428
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 646	-2 459
Kontorsmateriel	0	-305
Medlems- och föreningsavgifter	-1 050	-1 050
Bankkostnader	-2 259	-2 255
Summa övriga externa kostnader	-77 186	-65 076

Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-41 423	-39 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 418	-4 544
Sociala kostnader	-12 235	-12 004
Summa personalkostnader	-56 076	-55 598

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-113 711	-91 878
Avskrivning Anslutningsavgifter	-1	-17 117
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-113 712	-108 995

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 187	15 793
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	39
Övriga ränteintäkter	-13	-26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 174	15 806

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-93 870	-89 866
Räntekostnader till kreditinstitut	-177	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-94 047	-89 866

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 112 703	5 933 778
Mark	1 000 000	1 000 000
Tillkommande utgifter	0	178 925
Anslutningsavgifter	388 592	388 592
	7 501 295	7 501 295
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 501 295	7 501 295

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 712 112	-2 441 309
Anslutningsavgifter	-388 591	-371 474
Tillkommande utgifter	0	-178 925
	-3 100 703	-2 991 708

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-113 711	-91 878
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-1	-17 117
	-113 712	-108 995

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 214 415	-3 100 703
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 286 880	3 400 591
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	0	1

Taxeringsvärden

Bostäder	14 509 000	13 456 000
Lokaler	1 113 000	1 204 000

Totalt taxeringsvärde

	15 622 000	14 660 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 713 000</i>	<i>10 774 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 909 000</i>	<i>3 886 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	192 693	192 693
	192 693	192 693
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 693	192 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-192 693	-192 693
	-192 693	-192 693
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-192 693	-192 693
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-192 693	-192 693
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	21 000	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	21 000	21 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	53	1 555
Summa övriga fordringar	53	1 555

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 573	8 979
Förutbetalda försäkringspremier	14 511	12 956
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 700	14 085
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 783	36 020

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel - sparkonto	987 119	716 527
Transaktionskonto	251 749	301 032
Summa kassa och bank	1 243 868	1 022 558

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	2 952 912	2 963 712
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 800	-2 963 712
Långfristig skuld vid årets slut	2 942 112	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2027-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-09-30	963 712,00	0,00	10 800,00	952 912,00
Summa			2 963 712,00	0,00	10 800,00	2 952 912,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	20 460	20 522
Summa leverantörsskulder	20 460	20 522

Not 17 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	3 234	7 699
Summa skatteskulder	3 234	7 699

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 422	12 689
Upplupna räntekostnader	11 585	9 128
Upplupna elkostnader	2 284	1 597
Upplupna värmekostnader	4 760	4 294
Upplupna kostnader för renhållning	4 020	4 646
Upplupna revisionsarvoden	2 418	2 286
Upplupna styrelsearvoden	40 300	38 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 268	76 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 057	149 037

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	7 420 000	7 420 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-17

Årsredovisningen undertecknas digitalt

Mats Gillsäter

Anna-Karin Wikström

Mårten Bäckström

Tim Fernqvist

Irene Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

ER Revision i Gävle AB

Mimmi Lind
Auktoriserad revisor

Lars Magnusson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562569570

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-11-18 10:15:45 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)
Färdigställt 2025-11-26 09:08:54 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Mats Gillsäter (MG)
gillis21@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Gillsäter"
Signerade 2025-11-18 16:33:28 CET (+0100)

Mårten Bäckström (MB)
marten.backstrom57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÅRTEN BÄCKSTRÖM"
Signerade 2025-11-18 10:39:46 CET (+0100)

Anna-Karin Wikström (AW)
annakarin_wikstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-KARIN WIKSTRÖM"
Signerade 2025-11-25 09:55:29 CET (+0100)

Tim Fernqvist (TF)
tiimpan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tim Robert Fernqvist"
Signerade 2025-11-19 07:54:11 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562569570

Irene Söderlund (IS)

irene.soderlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IRENE-ELISABET SÖDERLUND"

Signerade 2025-11-19 08:58:25 CET (+0100)

Mimmi Lind (ML)

ER Revision i Gävle AB

mimmi.lind@errevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIMMI LIND"

Signerade 2025-11-26 09:08:54 CET (+0100)

Lars Magnusson (LM)

manke43@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
MAGNUSSON"

Signerade 2025-11-25 10:59:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 28, org.nr 716413-4905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus 28 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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.

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 28 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelser 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.

Gävle dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mimmi Lind
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562571674

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-11-18 10:19:17 CET (+0100) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2025-11-26 09:09:53 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Mimmi Lind (ML)

ER Revision i Gävle AB

mimmi.lind@errevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIMMI LIND"

Signerade 2025-11-26 09:09:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Gävlehus 28

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus 28 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

