
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 33 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-05.

Årets resultat är lägre än förra året – 1 650 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 293 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från 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 proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ut sina 4 hissar, se mer på sidan 4.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrtull 22:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 57 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1988. Fastighetens adress är Norra Skeppargatan i Gävle. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok	Summa
36	7	13	1	57

Total tomtarea	2 488 m ²
Total bostadsarea	4 272 m ²
Total lokalarea	419 m ²

Årets taxeringsvärde	67 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 813 000 kr



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.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Fingerklådan tillsammans med BRF Gävlehus nr 35.

Föreningens andel är 33,33 procent.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageplatser inom området.

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 166 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Vid utbyte av en komponent uträngörs den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-10-23 och visar på ett underhållsbehov på 544 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 517 tkr (110 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 399 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Markytor	2018
Tvättutrustning	2018
Målning av fasad och fönster	2018
Golvmålning soprum	2019
Lövrensare	2019
Brytskydd och dörrstängare	2019
Tak källartrappa	2020
Underhållsspolning	2020
Utemiljö	2020
Passersystem	2021
Takbehandling	2021
Målning av två källarnedgångar samt dörrar	2021
Plank och stenläggning innergården	2021
Armaturer	2022
Lås & Nyckel	2023
Breddning av infart	2023
Byte av cirkulationspump	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll i skyddsrummet	5 275
Installation säkerhetsventil mm	20 637
Lagning av visa delar av fasaden	47 394
Översyn tak	15 556
Byte av 2 dörrar i källaren	20 612

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av hissar, 4 st	3 915 264

Föreningen har mottagit bidrag för hissbytet av Länsstyrelsen om 800 000 kr.

Ovan underhåll av komponenter inkl bidraget från länsstyrelsen påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 13 i balansräkningen)



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Hedqvist	Ordförande	2025
Ulla Sund	Sekreterare	2026
Petra Olovsson	Vice ordförande	2025
Lennart Karlsson	Ledamot	2026
Marie-Louise Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Greger Norling	Suppleant	2026
Hans Eliasson	Suppleant	2025
Margareta Blomkvist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG Gävle	Auktoriserad revisor
Eva Nyberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Bertil Wingqvist

Valberedning

Elisabeth Westerman

Jan-Bertil Forsgren

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”. Föreningen har under året bytt ut alla sina hissar, 4 st.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % from 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 750	4 578	4 321	4 288	4 293
Resultat efter finansiella poster*	-1 650	903	1 048	755	1 015
Soliditet %*	26	29	27	24	23
Likviditet %	46	429	392	356	326
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	92	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	970	931	885	879	880
Energikostnad kr/kvm*	199	171	160	147	141
Sparande kr/kvm*	305	361	341	393	400
Skuldsättning kr/kvm*	6 273	6 427	6 584	6 742	6 890
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 273	6 427	6 584	6 742	6 890
Räntekänslighet %*	6,5	6,9	7,4	7,7	7,8

* 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 har detta således gjort att avskrivningarna blivit högre. I resultatet ingår avskrivningar med 2 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 1 293 tkr. Föreningen jobbar aktivt med att upprätthålla föreningens underhåll och ekonomi. Föreningen har under året bytt alla hissar och betalat bytet ur egen kassa samt fått bidrag från Länsstyrelsen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 095 999	4 367 202	3 088 058	902 837
Disposition enl. årsstämmobeslut			902 837	−902 837
Reservering underhållsfond		399 000	−399 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−109 477	109 477	
Årets resultat				−1 650 496
Vid årets slut	4 095 999	4 656 725	3 701 372	−1 650 496

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 990 895
Årets resultat	−1 650 496
Årets fondreservering enligt stadgarna	−399 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 477
Summa	2 050 876

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 050 876**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 749 952	4 578 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 520	159 170
Summa		4 747 432	4 737 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 186 804	-2 412 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 334	-441 225
Personalkostnader	Not 6	-85 420	-120 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 943 558	-442 644
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-28 923	0
Summa rörelsekostnader		-5 750 039	-3 417 547
Rörelseresultat		-1 002 608	1 319 991
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 9	54 000	60 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	145 134	116 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-847 022	-594 805
Summa finansiella poster		-647 888	-417 153
Resultat efter finansiella poster		-1 650 496	902 837
Årets resultat		-1 650 496	902 837



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	36 706 117	36 523 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 706 117	36 523 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		36 746 117	36 563 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	120	10 974
Övriga fordringar	Not 17	225 648	223 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	357 268	111 559
Summa kortfristiga fordringar		583 036	346 049
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 601 768	6 568 642
Summa kassa och bank		3 601 768	6 568 642
Summa omsättningstillgångar		4 184 804	6 914 691
Summa tillgångar		40 930 921	43 478 334



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 095 999	4 095 999
Fond för yttre underhåll	4 656 726	4 367 202
Summa bundet eget kapital	8 752 725	8 463 201
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 701 372	3 088 058
Årets resultat	-1 650 496	902 837
Summa fritt eget kapital	2 050 876	3 990 895
Summa eget kapital	10 803 601	12 454 096
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	20 952 873
Summa långfristiga skulder	20 952 873	29 412 171
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 474 436
Leverantörsskulder	Not 21	231 693
Skatteskulder	Not 22	9 827
Övriga skulder	Not 23	30 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	427 594
Summa kortfristiga skulder	9 174 446	1 612 066
Summa eget kapital och skulder	40 930 921	43 478 334



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 002 608	1 319 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 943 558	442 644
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	28 923	
Utdelningar	54 000	60 000
	2 023 873	1 822 634
Erhållen ränta	145 134	117 652
Erlagd ränta	-827 297	-617 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 341 711	1 322 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-236 987	11 484
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-192 344	24 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	912 380	1 359 067
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark, 4 st hissar inkl bidrag från länsstyrelsen.	-3 154 956	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 154 956	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-739 436	-739 436
Upptagna lån	15 138	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-724 298	-739 436
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 966 874	619 631
Likvida medel vid årets början	6 568 642	5 949 011
Likvida medel vid årets slut	3 601 768	6 568 642
Kassa och Bank BR	3 601 768	6 568 642



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

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	3-120
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 548 739	3 393 276
Årsavgifter, lokaler	568 814	543 888
Hyror, garage	190 443	192 647
Bränsleavgifter, bostäder	294 588	294 588
Elavgifter	139 392	137 072
Övriga ersättningar	7 976	6 197
Fakturerade kostnader	0	10 700
Summa nettoomsättning	4 749 952	4 578 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	94 130
Övriga rörelseintäkter, kredit av påminnelseavgifter RB	-2 520	2 132
Försäkringsersättningar	0	62 908
Summa övriga rörelseintäkter	-2 520	159 170

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-109 475	-347 871
Reparationer	-165 977	-250 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 040	-128 703
Försäkringspremier	-81 514	-68 640
Kabel- och digital-TV	-147 375	-145 586
Återbäring från Riksbyggen	200	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 551	-111 729
Serviceavtal, (Lås & Nyckel, Kone AB, Infometric)	-95 355	-29 735
Obligatoriska besiktningar	-7 526	-70 623
Bevakningskostnader	-4 008	-5 854
Snö- och halkbekämpning	-208 188	-125 843
Förbrukningsinventarier	-20 414	-39 953
Vatten	-199 083	-169 896
Fastighetsel	-330 977	-265 801
Uppvärmning	-404 311	-365 288
Sophantering och återvinning	-90 300	-120 982
Fastighetsskötsel (drift, utemiljö, standing mm)	-161 909	-167 556
Summa driftskostnader	-2 186 803	-2 412 827

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 470	-149 180
Lokalkostnader, (Fingerklådan)	-206 625	-195 750
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-17 500
Övriga förvaltningskostnader, (stämman, bolagsverket övergång till K3 mm)	-57 109	-18 756
Kreditupplysningar	-3 000	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 314	-6 720
Kontorsmateriel	-1 172	-2 164
Telefon och porto	-6 322	-9 385
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-543	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 275	-4 275
Konsultarvoden	-3 125	-12 263
Bankkostnader	-5 940	-3 143
Advokat och rättegångskostnader	-16 875	0
Övriga externa kostnader	-15 314	-22 075
Summa övriga externa kostnader	-505 334	-441 225

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-18 892	-32 313
Sammanträdesarvoden	-42 050	-52 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 258	-21 187
Sociala kostnader	-9 220	-15 101
Summa personalkostnader	-85 420	-120 851

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 929 433	-428 519
Avskrivning Markanläggningar	-14 125	-14 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 943 558	-442 644

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-28 923	0
Summa övriga rörelsekostnader	-28 923	0

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	54 000	60 000
Summa resultat från andelar i koncernföretag	54 000	60 000

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	800

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	140 665	112 882
Övriga ränteintäkter	4 469	3 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	145 134	116 852

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-847 022	-594 805
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-847 022	-594 805

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 770 623	42 887 571
Mark	2 629 000	2 629 000
Tillkommande utgifter	580 000	580 000
Markanläggning	141 250	141 250
	44 120 873	46 237 821
Årets anskaffningar		
Byggnader, 4 st nya hissar inkl bidrag från Länsstyrelsen	3 115 264	0
	3 115 264	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 236 137	46 237 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 650 607	-8 606 785
Tillkommande utgifter	-580 000	-580 000
Markanläggningar	-98 875	-84 750
	-19 329 482	-9 271 535
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 929 433	-428 519
Årets avskrivning markanläggningar	-14 125	-14 125
	-2 943 558	-442 644
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 273 040	-9 714 179
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 666 424	39 195 017
Varav		
Byggnader	34 009 174	36 523 642
Mark	2 629 000	2 629 000
Markanläggningar	28 250	42 375
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	3 813 000	3 813 000
Totalt taxeringsvärde	67 813 000	67 813 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 977 000</i>	<i>47 977 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 836 000</i>	<i>19 836 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	390 320	390 320
Installationer	1 067 272	1 067 272
	1 457 592	1 457 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 457 592	1 457 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-390 320	-390 320
Installationer	-1 067 272	-1 067 272
	-1 457 592	-1 457 592
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-390 320	-390 320
Installationer	-1 067 272	-1 067 272
	-1 457 592	-1 457 592
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 457 592	-1 457 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	40 000	40 000
Summa andra långfristiga fordringar	40 000	40 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	274
Kundfordringar	0	10 700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	10 974

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	225 636	223 516
Momsfordringar	12	0
Summa övriga fordringar	225 648	223 516

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 296	81 514
Förutbetalda driftkostnader	0	4 008
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 043	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 140	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 289	7 912
Förutbetalda hyreskostnader	14 500	18 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 268	111 559

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 286 443	4 345 777
Transaktionskonto	1 315 325	2 222 865
Summa kassa och bank	3 601 768	6 568 642

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 427 309	30 151 607
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-549 436	-739 436
Nästa års lån som ska villkorändras hos kreditinstiut	-7 925 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 952 873	29 412 171

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-09-25	8 240 000,00	-8 105 000,00	135 000,00	0,00
HANDELSBANKEN	3,89%	2025-12-01	8 115 000,00	0,00	190 000,00	7 925 000,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2026-03-30	8 195 000,00	0,00	180 000,00	8 015 000,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-09-30	0,00	8 120 138,00	45 000,00	8 075 138,00
SWEDBANK	4,10%	2027-11-25	5 601 607,00	0,00	189 436,00	5 412 171,00
Summa			30 151 607,00	15 138,00	739 436,00	29 427 309,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 739 436 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Under kommande räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån om 7 735 000kr, då det också redovisas som kortfristig skuld. Resterande lån faller till betalning inom 2-3 år.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	217 931	124 707
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 762	7 379
Summa leverantörsskulder	231 693	132 086

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	9 827	17 235
Summa skatteskulder	9 827	17 235

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	227	125 015
Skuld för moms	-1 539	-2 331
Skuld sociala avgifter och skatter	32 208	23 287
Summa övriga skulder	30 896	145 971

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 260	10 624
Upplupna räntekostnader	46 031	26 306
Upplupna driftskostnader	15 604	48 445
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 948	44 500
Upplupna elkostnader	29 457	34 866
Upplupna vattenavgifter	0	17 191
Upplupna värmekostnader	43 421	50 360
Upplupna kostnader för renhållning	86	4 615
Upplupna styrelsearvoden	29 705	33 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 140	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 942	301 691
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 594	572 411

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	43 790 000	43 790 000

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pär Hedqvist

Ulla Sund

Petra Olovsson

Lennart Karlsson

Marie-Louise Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Eva Nyberg
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse 2024 Brf Gävlehus nr 33

Eva Nyberg och Bertil Wingqvist (suppleant) är vid Brf Gävlehus nr 33 årsstämma utsedda till förtroendevalda revisorer för 2024. KPMG har uppdraget som auktoriserade revisorer.

Vi har var för sig granskat räkenskaper/ekonomi och styrelsens förvaltning genom styrelseprotokollen och genom att följa upp fattade beslut.

Årsredovisningen visar på en god ekonomisk ställning och ett gott resultat.

Vi har ej funnit något som gett anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar årstämman att

- Faställa balans- och resultaträkning
- Godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- Bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gävle i mars 2025

Eva Nyberg

Bertil Wingqvist

Verifikat

Transaktion 09222115557542669698

Dokument

ÅR GH 33 för signering

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-03-27 10:21:27 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2025-03-31 19:22:39 CEST (+0200)

Signerare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie-Louise K V Larsson"

Signerade 2025-03-27 10:37:00 CET (+0100)

Pär Hedqvist (PH)

par.hedqvist@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Anders Hedqvist"

Signerade 2025-03-27 11:59:59 CET (+0100)

Lennart Karlsson (LK)

lennbertkarl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Bertil Lennart Karlsson"

Signerade 2025-03-28 10:14:44 CET (+0100)

Petra Olovsson (PO)

petra.olovsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETRA OLOVSDOTTER"

Signerade 2025-03-28 09:13:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542669698

Ulla Sund (US)

ulla.sund1@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA SUND"

Signerade 2025-03-27 13:05:42 CET (+0100)

Eva Nyberg (EN)

eva.nyberg.gavle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Nyberg"

Signerade 2025-03-27 10:41:13 CET (+0100)

Bertil Wingqvist (BW)

bertil.wingqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL WINGQVIST"

Signerade 2025-03-28 11:41:11 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2025-03-31 19:22:39 CEST (+0200)

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 33, org. nr 716413-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 33 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 33 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Eva Nyberg
Förtroendevald revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 33 2023
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Camilla Edelbrink 2024-03-18 Anställningsnummer

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eva Margareta Nyberg

Förtroendevald revisor

Serienummer: f10b61942d65ea[...]406ab4acbf1ed

IP: 62.116.xxx.xxx

2025-03-30 12:23:27 UTC



Camilla Helena Edelbrink

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-03-31 17:19:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB Brf Gävlehus nr 33

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 33 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



