

Årsredovisning

RB BRF Gävlehus nr 17
Org nr: 716413-3758

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17
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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen och dess ekonomiska plan registrerades 1981-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22.

Årets resultat är – 126 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 209 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Totalt har föreningen investerat 3,9 miljoner i olika projekt under året vilket tagits ur egen kassa. Kostnader för vattenskador fortsätter belasta resultatet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björsjö 36:1 och Björsjö 37:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 100 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Trumslagarvägen 4-18, 5-19 och 15-31 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	63
4 rum och kök	17

Total tomtarea 38 730 m²

Total bostadsarea 8 977 m²

Årets taxeringsvärde 97 925 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 925 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Brf Gävlehus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 0 kr i utdelning samt 2000 kr i återbäring.

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 1 166 tkr och planerat underhåll för 141 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningen använder regelverket K3. Detta innebär att man tillämpar komponentavskrivning av fastigheten. Man delar då in fastigheten i komponenter med olika procentuella avskrivningssatser beroende på deras nyttjandeperiod (livslängden) och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

K3 innebär således att utbyte av fastighetens komponenter (dvs majoriteten av allt underhåll) inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och kvittas således inte mot underhållsfonden. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör så kallat planerat underhåll (PU).

Föreningens underhållsplan uppdaterades i augusti 2025 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 4063 tkr. Av detta är 3127 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 936 tkr är PU (planerat underhåll) Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 698 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak	2016-2017
Hängrännor	2017-2018
Asfaltering	2017-2018
Ventilation	2018-2019
Underhållsspolning	2018-2019
Garageportar och ytterbelysning garage	2018-2019
Väremsystem	2019-2020
Tvättstuga	2019-2020
Luckor	2020-2021
Injustering ventilation	2021-2022
Underhållsspolning	2022-2022
Garagelänga	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övernattningsrum	8 858
Ventilationsfilter	63 370
Taköversyn	46 510
Service garageportar	21 875

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lekplatser	1 078 172
Takgenomföringar	1 575 682
Snörasskydd	266 988
Tvättstuga	948 676

Ovan underhåll av komponenter påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 7 och 10-11 i balansräkningen)



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Andersson	Ordförande	2026
Matilda Wenngren	Sekreterare	2025
Isak Låås	Ledamot	2026
David Rosengren	Ledamot	2025
Pär-Anders Pudas	Ledamot	2026
Sonja Sjöberg	Ledamot	2025
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Källgren	Suppleant	2025
Nina Lagerqvist	Suppleant	2026
Olle Engström	Suppleant	2026
Ros-Mari Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Extern revisor Förtroendevald	2025
Mats Fjällström	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Grundvall	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i många projekt under året. (Se sid 4 samt styrelsens ord)

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i februari 2025 då de höjdes med 3,5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	8 873	8 495	8 054	7 822	7 594
Resultat efter finansiella poster	-127	768	715	585	1 489
Soliditet %	19	19	18	16	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	976	940	891	864	842
Energikostnad kr/kvm	154	150	143	131	121
Sparande kr/kvm	262	350	352	345	292
Skuldsättning kr/kvm	5 457	5 665	5 857	6 065	6 272
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 457	5 665	5 857	6 065	6 272
Räntekänslighet %	5,6	6,0	6,6	7,0	7,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Energikostnad kr/kvm:

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

Upplysning till förlust

Det negativa resultatet beror främst på extraordinära kostnader för vattenskador samt kostnader av engångskaraktär såsom statuskontroller. Ökade räntekostnader belastar också resultatet. Föreningen fortsätter höja årsavgifterna kontinuerligt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 137 955	0	0	4 389 969	6 111 129	768 027
Disposition enl. årsstämmobeslut					768 027	-768 027
Reservering underhållsfond				698 000	-698 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-140 613	140 613	
Årets resultat						-126 758
Vid årets slut	1 137 955	0	0	4 947 356	6 321 769	-126 758

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 879 156
Årets resultat	-126 758
Årets fondreservering enligt stadgarna	-698 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 613
Summa	6 195 010

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 195 010**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 873 130	8 494 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	193 680	112 157
Summa		9 066 810	8 607 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 956 548	-4 576 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 673	-455 912
Personalkostnader	Not 6	-238 876	-220 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 335 350	-2 249 404
Summa rörelsekostnader		-7 967 447	-7 501 769
Rörelseresultat		1 099 363	1 105 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 543	118 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 295 664	-456 027
Summa finansiella poster		-1 226 121	-337 215
Resultat efter finansiella poster		-126 758	768 027
Årets resultat		-126 758	768 027



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 620 065	59 050 004
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	189 366	225 258
Summa materiella anläggningstillgångar		60 809 431	59 275 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		60 959 431	59 425 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 765	130 003
Övriga fordringar	Not 14	9 513	7 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	317 985	337 409
Summa kortfristiga fordringar		342 263	475 277
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 871 474	4 422 737
Summa kassa och bank		1 871 474	4 422 737
Summa omsättningstillgångar		2 213 737	4 898 013
Summa tillgångar		63 173 168	64 323 275



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 137 955	1 137 955	
Fond för yttre underhåll	4 947 357	4 389 969	
Summa bundet eget kapital	6 085 312	5 527 924	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 321 768	6 111 129	
Årets resultat	-126 758	768 027	
Summa fritt eget kapital	6 195 010	6 879 156	
Summa eget kapital	12 280 322	12 407 080	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	10 283 000
Summa långfristiga skulder		0	10 283 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 989 035	40 570 555
Leverantörsskulder	Not 18	430 818	279 454
Övriga skulder	Not 19	2 019	-175 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 470 975	959 083
Summa kortfristiga skulder		50 892 846	41 633 195
Summa eget kapital och skulder		63 173 168	64 323 275



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 099 363	1 105 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 335 350	2 249 404
	3 434 713	3 354 645
Erhållen ränta	104 143	59 839
Erlagd ränta	-1 189 278	-418 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 349 577	2 995 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	98 414	-192 067
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	734 786	-292 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 182 777	2 511 196
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 869 520	0
Investeringar i inventarier	0	-102 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 869 520	-102 707
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 864 520	-1 724 578
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 864 520	-1 724 578
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 551 263	684 428
Likvida medel vid årets början	4 422 737	3 738 308
Likvida medel vid årets slut	1 871 474	4 422 218
Kassa och Bank BR	1 871 474	4 422 737



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.

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	5-118 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10 år
Markinventarier (Moloker)	Linjär	25 år
Markinventarier (Lekplatser)	Linjär	10 år

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*	7 841 496	7 586 160
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Bränsleavgifter, bostäder**	590 568	524 972
Vattenavgifter**	118 309	110 364
Elavgifter	68 291	27 900
Kabel-tv-avgifter**	214 800	214 800
Övriga lokalintäkter	8 904	14 950
Övriga ersättningar	29 562	14 508
Summa nettoomsättning	8 873 130	8 494 854

*I årsavgifter bostäder ingår förråd

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 400	2 618
Försäkringsersättningar	192 280	109 539
Summa övriga rörelseintäkter	193 680	112 157

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-140 613	-122 959
Reparationer	-1 165 554	-913 009
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-734 438	-735 225
Försäkringspremier	-269 325	-235 938
Kabel- och digital-TV	-393 600	-393 600
Återbäring från Riksbyggen	2 000	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 499	0
Serviceavtal	-79 839	-1 158
Obligatoriska besiktningar	-12 250	0
Snö- och halkbekämpning	-191 303	-338 459
Statuskontroll	-199 375	0
Drift och förbrukning, övrigt	-18 875	0
Förbrukningsinventarier	-7 458	-72 429
Fordons- och maskinkostnader	-11 880	-9 478
Vatten	-412 191	-362 409
Fastighetsel	-157 256	-163 653
Uppvärmning	-816 478	-817 230
Sophantering och återvinning	-288 168	-267 487
Förvaltningsarvode drift	-51 448	-143 643
Summa driftskostnader	-4 956 548	-4 576 278



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-287 322	-276 216
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 100
IT-kostnader	-8 440	-9 084
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 829
Övriga förvaltningskostnader	-20 752	-28 674
Kreditupplysningar	-16 224	-17 869
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 627	-12 723
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Bankkostnader	-7 870	-5 446
Övriga externa kostnader	-38 940	-75 471
Summa övriga externa kostnader	-436 673	-455 912

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-120 900	-117 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 950	-51 800
Sociala kostnader	-54 026	-51 075
Summa personalkostnader	-238 876	-220 175

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 222 260	-2 204 515
Avskrivning Markanläggningar	-71 878	0
Avskrivning Markinventarier	-5 320	-5 320
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 472	-20 472
Avskrivning Installationer	-15 420	-19 098
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 335 350	-2 249 404

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 091
Ränteintäkter från likviditetsplacering	53 092	115 350
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15 591	658
Övriga ränteintäkter	860	1 713
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 543	118 813



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 295 604	-448 573
Övriga räntekostnader	-60	-7 454
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 295 664	-456 027

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	77 784 546	77 784 546
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggning	478 643	478 643
Markinventarier	132 990	132 990
	81 396 179	81 396 179
Årets anskaffningar		
Byggnader (takgenomföringar, snörasskydd och tvättstuga)	2 791 347	0
Markanläggning (lekplats)	1 078 172	0
	3 869 519	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 265 698	81 396 179

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 855 120	-19 650 606
Markanläggningar	-478 643	-478 643
Markinventarier	-12 412	-7 093
	-22 346 175	-20 136 342
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 222 260	-2 204 515
Årets avskrivning markanläggningar	-71 878	0
Årets avskrivning markinventarier	-5 320	-5 320
	-2 299 458	-2 209 835
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 645 633	-22 346 177

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	56 498 512	55 929 426
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	1 006 295	0
Markinventarier	115 258	120 577

Taxeringsvärden

Småhus	97 925 000	97 925 000
Totalt taxeringsvärde	97 925 000	97 925 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 225 000</i>	<i>64 225 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 700 000</i>	<i>33 700 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	551 872	551 872
Installationer	1 277 587	1 174 880
	1 829 459	1 726 752
Årets anskaffningar		
Installationer	0	102 708
	0	102 708
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 829 459	1 829 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-424 200	-403 728
Installationer	-1 180 002	-1 160 904
	-1 604 202	-1 564 632
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 472	-20 472
Installationer	-15 420	-19 097
	-35 892	-39 569
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-444 672	-424 200
Installationer	-1 195 421	-1 180 002
	-1 640 093	-1 604 202
Restvärde enligt plan vid årets slut	189 366	225 257
Varav		
Inventarier och verktyg	107 200	127 672
Installationer	82 166	97 585

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	150 000	150 000
Summa andra långfristiga fordringar	150 000	150 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 765	130 003
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 765	130 003

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	6 908	6 120
Skattekonto	2 605	1 745
Summa övriga fordringar	9 513	7 865

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 374	58 974
Förutbetalda försäkringspremier	93 100	83 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 044	93 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	98 400	98 400
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 314	2 519
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 752	1 157
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 985	337 409

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel (SBAB)	1 217 630	2 918 745
Transaktionskonto	653 844	1 503 992
Summa kassa och bank	1 871 474	4 422 737

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	48 989 035	50 853 555
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-48 989 035	-40 344 555
Nästa års amortering på långfristiga skulder	0	-226 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	10 283 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,11%	2025-09-01	10 523 125,00	0,00	282 500,00	10 240 625,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2025-09-01	13 100 814,00	0,00	277 268,00	12 823 546,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-01-30	10 509 000,00	0,00	226 000,00	10 283 000,00
SWEDBANK	2,79%	2026-08-25	16 720 616,00	0,00	1 078 752,00	15 641 864,00
Summa			50 853 555,00	0,00	1 864 520,00	48 989 035,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	430 818	279 454
Summa leverantörsskulder	430 818	279 454

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-179 952
Skuld för moms	-864	1 181
Skuld sociala avgifter och skatter	2 882	2 874
Summa övriga skulder	2 019	-175 897

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	180 777	74 391
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	78 980
Upplupna elkostnader	11 351	10 647
Upplupna vattenavgifter	37 933	33 287
Upplupna värmekostnader	27 454	25 404
Upplupna kostnader för renhållning	23 205	28 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 043	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 629	8 433
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	723 583	699 150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470 975	959 083

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	69 415 000	69 415 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 2025-11-11

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Andersson

Matilda Wenngren

David Rosengren

Isak Låås,

Sonja Sjöberg

Pär-Anders Pudas

Björn Wennberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor

Mats Fjällström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557562080608

Dokument

Årsredovisning Gävlehus nr 17 2024-2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-11-11 18:30:43 CET (+0100) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2025-11-13 13:00:12 CET (+0100)

Initierare

Hanna Skytt (HS)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Patrik Andersson (PA)
info@echelon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Patrik Andersson"
Signerade 2025-11-11 22:38:13 CET (+0100)

David Rosengren (DR)
rosengrendavid1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER DAVID ROSENGREN"
Signerade 2025-11-12 11:39:56 CET (+0100)

Isak Låås (IL)
isak-laas@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK LÅÅS"
Signerade 2025-11-12 11:49:31 CET (+0100)

Matilda Wenggren (MW)
matildawenggren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATILDA WENNGREN"
Signerade 2025-11-11 20:46:24 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562080608

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2025-11-13 13:00:12 CET (+0100)

Mats Fjällstöm (MF)
mafjallstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Fjällström"
Signerade 2025-11-13 12:34:01 CET (+0100)

Pär-Anders Pudas (PP)
perra_pa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR-
ANDERS PUDAS"
Signerade 2025-11-12 12:03:43 CET (+0100)

Sonja Sjöberg (SS)
somasjo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sonja Margareta Sjöberg"
Signerade 2025-11-11 22:26:48 CET (+0100)

Björn Wennberg (BW)
bjorn.wennberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN DAVID WENNERBERG"
Signerade 2025-11-12 13:15:43 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562080608

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 Nr 17, org.nr 716413-3758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 17 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 17 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist

Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mats Fjällström

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.11.2025 19:47

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 13.11.2025 12:40

DOCUMENT ID:

BJxB2mHmebg

ENVELOPE ID:

r1SnQSXeZl-BJxB2mHmebg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus nr 17 revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

70a02ed551f580f217adfa83e0c212461b398ccb134c19
183041fae5dc8a6fa892dd155e4f21eb6a6a8da5718f3c3
5c660b163509e39ebb49ddca8e15241597b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	13.11.2025 13:02 13.11.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Mats Fjällström mafjallstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.11.2025 19:47 13.11.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/24) IP: 2001:2042:be64:ff00:d91:d24f:7c29:a038

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 fastighetssel 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 skuldtyngd 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

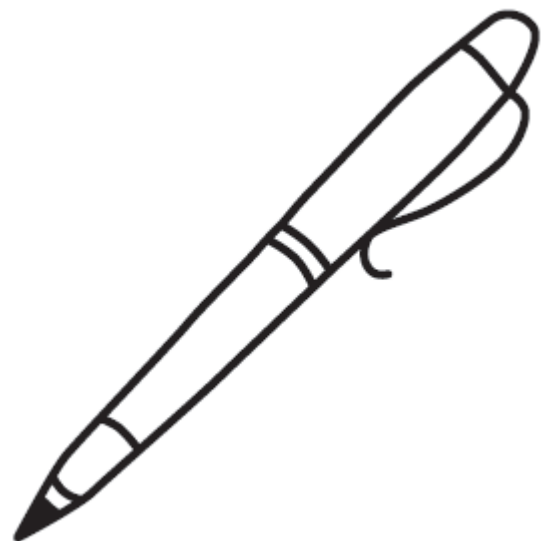
- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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.

Styrelsens ord



Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Gävlehus 17

2024-09-01 – 2025-08-31

Årsstämma / nya stadgar

Vår årsstämma anordnades i november, då nuvarande styrelse valdes och föreningens årsredovisning godkändes.

Container för trädgårdsavfall

Vi har under året haft en dedikerad container för trädgårdsavfall uppställd i området då tippning ej får ske på kommunal mark.

Städdag

Våra städdagar brukar locka en hel del medlemmar där vi alla hjälps åt att snygga till vårt område, det ger även medlemmarna möjlighet att träffas och pratas vid och uppskattas av många. Under året har vi genomfört två städdagar, en i oktober samt en i maj. Bägge tillfällena avslutades med att föreningen bjöd på grillad korv med tillbehör.

Fyrkantsansvariga på området

Vi har fyra ”fyrkanter” och en ”länga” på vårt område med varsin ansvarig som medlemmarna kan kontakta vid enklare frågor och funderingar. De har även tillgång till nycklar till utrymmen med gräsklippare, skottkärror mm, som kan lånas.

Trum-info, Facebook-grupp och SMS-grupp

Ett uppskattat och informativt sätt att nå ut till medlemmarna är vårt eget ”Trum-info”-blad som går ut till medlemmarna. Vi har även en SMS-grupp och en Facebook-grupp där information läggs ut – då vi har blandad ålder bland våra boende är dessa tre forum en bra bredd att nå ut till medlemmarna.

Händelser under året

- Föreningen har installerat fyra nya lekplatser som togs i drift i november månad.
- Statuskontroll av samtliga lägenheter ägde rum under december månad där badrum äldre än 30 år flaggades upp.
- Styrelsen har rustat upp övernattningsrummet
- Snörasskydd har monterats på 3:ornas baksida där det tidigare saknades.
- Samtliga takgenomföringar har bytts ut och tätats.
- Tvättstugan har genomgått en totalrust.
- Gräsklippning utförs av boende och innebär i runda tal en besparing på ca 170 000 kr/år för föreningen.

Underhållsplanen

Underhållsplanen har under året uppdaterats tillsammans med vår förvaltare på Riksbyggen

RB BRF Gävlehus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

