20260603172271

RB BRF Gävlehus nr 10

Orgnr 7850002119

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **RB BRF Gävlehus nr 10** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma ***2026-05-28***. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Datum fylls i manuellt Gävle 260528

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande Fylls i manuellt Tommy Möller

Namnförtydligande

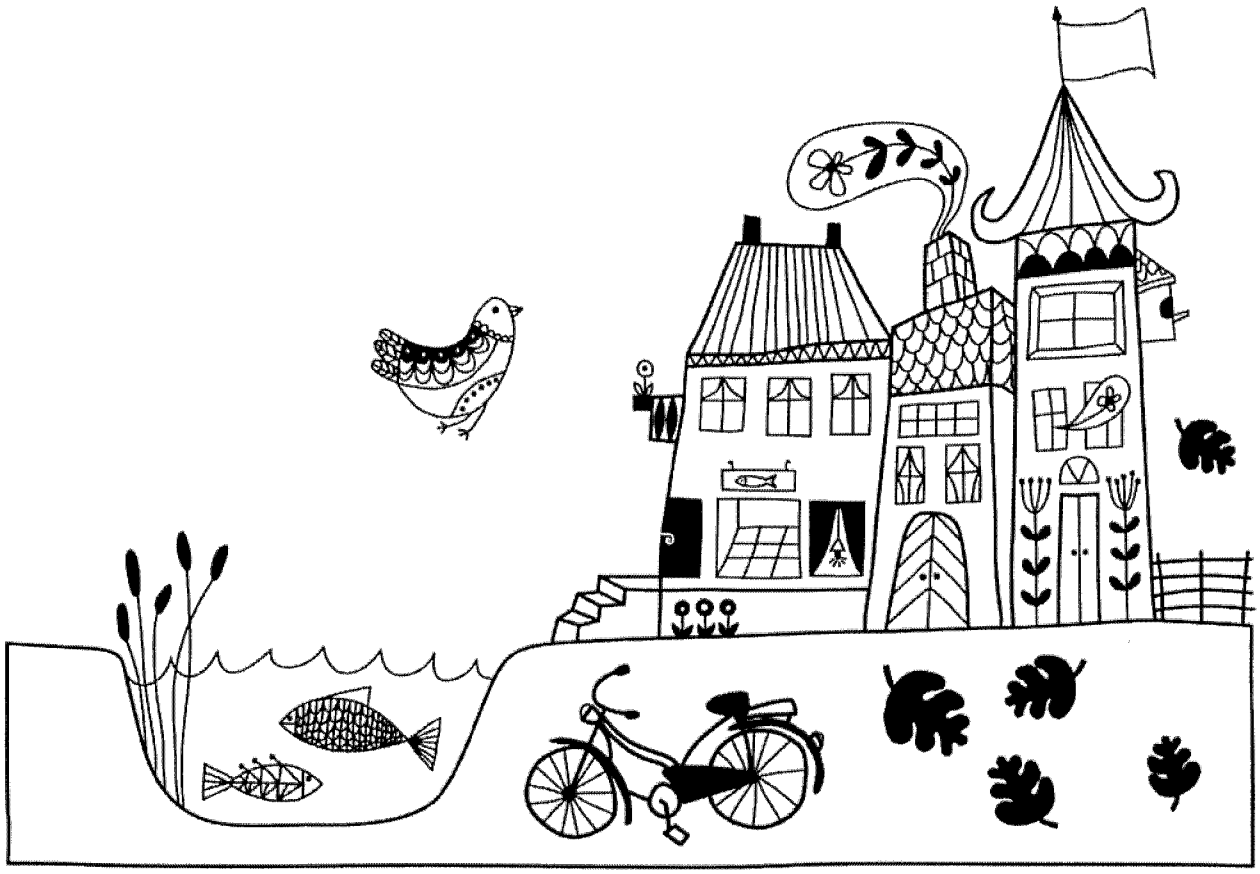
20260603172772

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Gävlehus nr 10
Org nr: 785000-2119

2025-01-01 – 2025-12-31



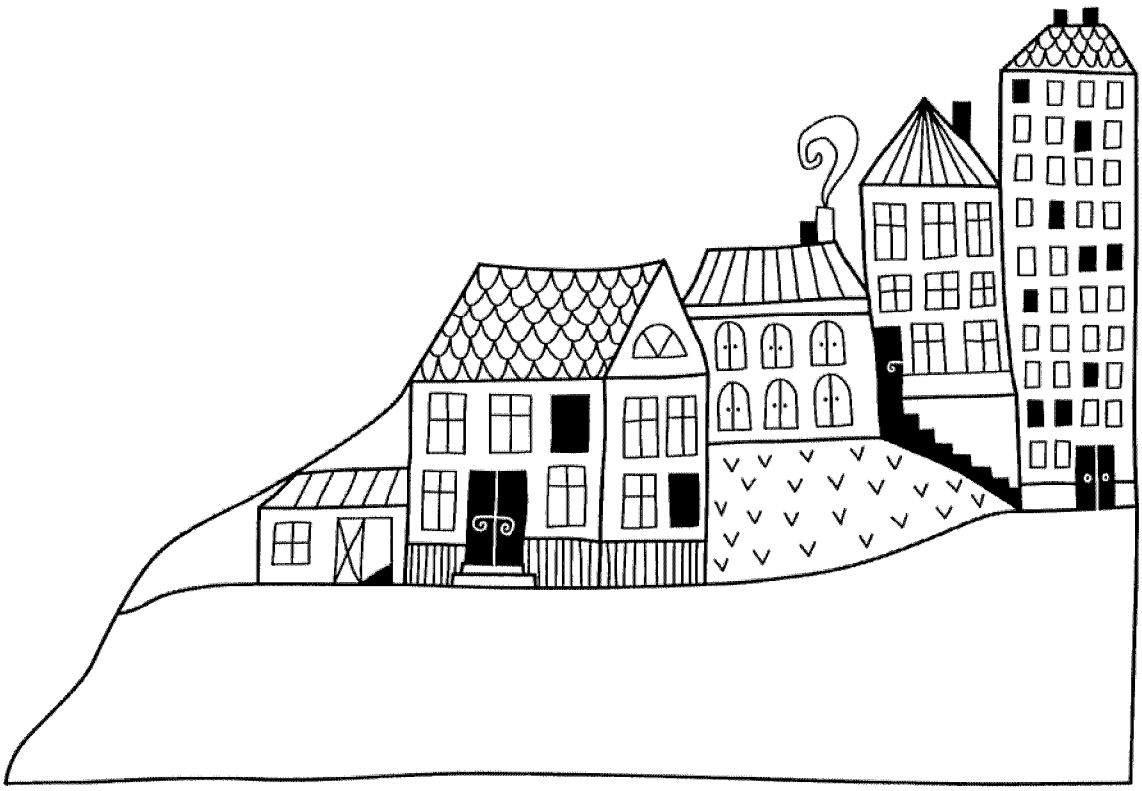
Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172 73

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Gävlehus nr 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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 har sitt säte i Gävle kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-19.

Årets resultat är 181 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 549 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 23:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Tredje Tvärgatan 11 A-C i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	42
4 rum och kök	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler (förråd)	11
Antal garage	47
Antal p-platser	41
Antal p-platser	31

Dokument-ID 092221155575746389777 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603 17274

Total tomtarea	7 280 m²
Total bostadsarea	7 671 m²
Garagelokaler	814 m²
Förråd	88 m²

Årets taxeringsvärde	69 157 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 085 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Gävlehus nr 10 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.

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 400 tkr och planerat underhåll för 365 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades i november 2025.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 121 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenter, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av avloppsstammar	2013
Byte av expensionskärl	2013
Garage och p-platser	2014
Byte av varmvattenventil	2015
Asfaltering	2015
Byte av cirkulationspump och termostater	2015
Hiss- och dörröppnare	2019
Balkonger	2019
Taksäkerhet	2019
Balkonger	2020
Dörrstängare	2020
Fasader	2020
Tak	2020
Tvättmaskiner	2020
Injustering av värme	2021-2022
Byte av fläktmotorer	2021
Byte tilluftsfläktar/ventilationsaggregat	2022
Givare värmare	2022
Byte 3 hissar	2023
Byte elektronikbox undercentral	2024
Målning garage	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Service tvättstugor	29 220
Byte golvbrunn	5 000
Skyddsrum	55 881
Tilläggsisolering	86 250
Passersystem	28 900
Markanslutning stuprör och asfaltering	151 875
Besiktning garagetak	7 728

Årets komponentutbyten (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rörstambyte	5 438 547
2 tvättmaskiner	156 292

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Vattenmätare	45 034

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603217275

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Nälsén	Ordförande	2026
Tommy Möller	Sekreterare	2027
Kent Pettersson	Vice ordförande	2027
Anna Hällström	Ledamot	2027
Lars Åke Sjögren	Ledamot	2026
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Sterner	Suppleant	2026
Iréne Bergman	Suppleant	2027
Kjell Lundberg	Suppleant	2027
Margareta Kärlin	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor	2026
Stefan Rymbacka	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Vretman	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frans Öberg	2026
Karin Hållén	2026
Shabnam Jan	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningar har avslutat projektet med rörstambyte där ett nytt lån på 4,5 miljoner har tagits.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna senast i januari 2025 med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen har beslutat att införa individuell mätning och debitering av vatten och kommer således att öka sina intäkter i samband med detta.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 021	5 705	5 317	4 647	4 550
Resultat efter finansiella poster*	181	338	−775	−798	−686
Soliditet %*	19	21	20	21	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	87	68	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	709	668	618	541	532
Energikostnad kr/kvm*	160	154	148	155	144
Sparande kr/kvm*	223	222	157	82	104
Skuldsättning kr/kvm*	3 485	3 034	3 112	3 196	2 867
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 895	3 391	3 478	3 572	3 204
Räntekänslighet %*	5,5	5,1	5,6	6,6	6,0

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.

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.

20260603172776

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	714 960	0	0	4 283 702	1 923 446	338 048
Disposition enl. årsstämmobeslut					338 048	−338 048
Reservering underhållsfond				121 000	−121 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−364 854	364 854	
Årets resultat						180 823
Vid årets slut	**714 960**	**0**	**0**	**4 039 848**	**2 505 348**	**180 823**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 261 494
Årets resultat	180 823
Årets fondreservering enligt stadgarna	−121 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	364 854
Summa	**2 686 172**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**2 686 172**

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

Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 020 825	5 704 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 934
Summa		**6 020 825**	**5 706 926**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 438 708	−3 249 475
Övriga externa kostnader	Not 5	−212 715	−214 891
Personalkostnader	Not 6	−96 336	−126 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 367 700	−1 326 453
Summa rörelsekostnader		**−5 115 459**	**−4 917 475**
Rörelseresultat		**905 366**	**789 451**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 078	12 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−751 621	−464 120
Summa finansiella poster		**−724 543**	**−451 403**
Resultat efter finansiella poster		**180 823**	**338 048**
Årets resultat		**180 823**	**338 048**

Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172777

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 083 494	31 805 420
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	52 450	58 351
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	357 717
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 135 944**	**32 221 488**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	59 823	59 823
Summa finansiella anläggningstillgångar		**59 823**	**59 823**
Summa anläggningstillgångar		**36 195 767**	**32 281 311**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 973	−318
Övriga fordringar	Not 15	121	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	334 214	219 038
Summa kortfristiga fordringar		**339 308**	**218 821**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 344 532	1 799 812
Summa kassa och bank		**2 344 532**	**1 799 812**
Summa omsättningstillgångar		**2 683 840**	**2 018 632**
Summa tillgångar		**38 879 607**	**34 299 944**

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		714 960	714 960
Fond för yttre underhåll		4 039 848	4 283 702
Summa bundet eget kapital		**4 754 808**	**4 998 662**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 505 348	1 923 446
Årets resultat		180 823	338 048
Summa fritt eget kapital		**2 686 172**	**2 261 494**
Summa eget kapital		**7 440 979**	**7 260 156**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 641 464	10 889 540
Summa långfristiga skulder		**27 641 464**	**10 889 540**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 239 066	15 123 480
Leverantörsskulder	Not 19	430 023	357 835
Skatteskulder	Not 20	15 813	13 145
Övriga skulder	Not 21	130 137	38 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	982 125	617 112
Summa kortfristiga skulder		**3 797 164**	**16 150 247**
Summa eget kapital och skulder		**38 879 607**	**34 299 944**

Dokument-ID 092221155575746389777 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172778

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	905 366	789 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 367 700	1 326 453
	2 273 066	**2 115 903**
Erhållen ränta	190	12 717
Erlagd ränta	−724 607	−464 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 548 649**	**1 663 699**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−93 599	149 233
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	504 316	−276 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 959 366**	**1 536 328**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−5 639 873	0
Investeringar i pågående byggnation	357 717	−357 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−5 282 156**	**−357 717**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−632 490	−664 480
Upptagna lån	4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 867 510**	**−664 480**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	544 721	514 131
Likvida medel vid årets början	1 799 812	1 285 681
Likvida medel vid årets slut	2 344 532	1 799 812
Kassa och Bank BR	2 344 532	1 799 812

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

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	20-114
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15
Markanläggning	Linjär	25
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172779

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 540 824	4 223 952
Hyror, lokaler	33 000	33 000
Hyror, garage	270 720	270 720
Hyror, p-platser	259 520	258 680
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−320	−320
Bränsleavgifter, bostäder**	897 408	897 408
Övriga ersättningar	19 673	21 552
Summa nettoomsättning	**6 020 825**	**5 704 992**

**I årsavgifter bostäder ingår vatten, bredband och förråd.*
*** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	0	1 934
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**1 934**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−364 854	−240 156
Reparationer	−399 639	−299 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−151 322	−143 990
Försäkringspremier	−169 428	−151 274
Kabel- och digital-TV	−263 781	−263 223
Återbäring från Riksbyggen	2 600	900
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 249	−69 852
Serviceavtal	−39 651	−39 198
Sotning	−52 048	0
Obligatoriska besiktningar	0	−8 947
Snö- och halkbekämpning	−43 067	−116 677
Statuskontroll	−62 563	0
Drift och förbrukning, övrigt (DUC-tjänst)	−27 480	−27 000
Förbrukningsinventarier	−12 646	−47 134
Vatten	−353 772	−303 421
Fastighetsel	−199 806	−182 023
Uppvärmning	−818 924	−834 640
Sophantering och återvinning	−103 466	−108 335
Förvaltningsarvode drift (Fastighetsskötsel, lokalvård och underhållsplan)	−377 612	−415 427
Summa driftskostnader	**−3 438 708**	**−3 249 475**

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−116 128	−123 119
Lokalkostnader	−4 400	−8 800
Arvode, yrkesrevisorer	−20 000	−19 153
Övriga förvaltningskostnader	−9 303	−19 410
Kreditupplysningar	−1 245	−1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 865	−21 201
Kontorsmateriel	−4 250	−598
Medlems- och föreningsavgifter	−5 850	−5 850
Konsultarvoden	0	−270
Bankkostnader	−5 087	−5 635
Övriga externa kostnader	−34 586	−8 980
Summa övriga externa kostnader	**−212 715**	**−214 891**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−26 880
Styrelsearvoden	−78 000	−76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 143	−2 286
Pensionskostnader	0	−1 147
Sociala kostnader	−11 193	−20 143
Summa personalkostnader	**−96 336**	**−126 656**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 319 394	−1 271 210
Avskrivning Markanläggningar	−42 405	−42 405
Avskrivning Maskiner och inventarier	−5 900	−5 900
Avskrivning Installationer	−1	−6 938
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 367 700**	**−1 326 453**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	26 888	12 370
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	38
Övriga ränteintäkter	20	309
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**27 078**	**12 717**

Dokument-ID 092221155575746389777 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172280

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−712 346	−464 120
Övriga finansiella kostnader	−39 275	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−751 621**	**−464 120**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 889 505	44 899 505
Mark	520 000	520 000
Markanläggning	1 060 119	1 060 119
	46 476 624	**46 479 624**
Årets anskaffningar		
Byggnader (rörstambyte, tvättmaskiner, vattenmätare)	5 639 873	0
	5 639 873	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**52 119 497**	**46 479 624**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−14 568 192	−13 296 981
Markanläggningar	−106 012	−63 607
	−14 674 204	**−13 360 588**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 319 394	−1 271 210
Årets avskrivning markanläggningar	−42 405	−42 405
	−1 361 799	**−1 313 615**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−16 036 003**	**−14 674 203**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**36 083 494**	**31 805 420**
Varav		
Byggnader	34 651 792	30 331 313
Mark	520 000	520 000
Markanläggningar	911 702	954 107
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 200 000	60 400 000
Lokaler	1 957 000	1 685 000
Totalt taxeringsvärde	**69 157 000**	**62 085 000**
varav byggnader	*53 109 000*	*47 914 000*
varav mark	*16 048 000*	*14 171 000*

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	249 996	249 996
Installationer	69 375	69 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**319 371**	**319 371**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−191 646	−185 746
Installationer	−69 374	−62 437
	−261 020	**−248 183**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−5 900	−5 900
Installationer	−1	−6 938
	−5 901	**−12 838**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−197 546	−191 646
Installationer	−69 375	−69 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−266 921**	**−261 020**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**52 450**	**58 351**
Varav		
Inventarier och verktyg	52 450	58 350
Installationer	0	1

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets slut (rörstambyte)	0	357 717

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga finansiella instrument	53 823	53 823
Andra långfristiga fordringar	6 000	6 000
Summa andra långfristiga fordringar	**59 823**	**59 823**

Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172B1

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 973	−318
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 973**	**−318**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121	101
Summa övriga fordringar	**121**	**101**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	26 888	0
Förutbetalda försäkringspremier	180 535	169 428
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 437	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 964	43 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 390	5 646
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**334 214**	**219 038**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 521 210	1 021 210
Transaktionskonto	823 322	778 602
Summa kassa och bank	**2 344 532**	**1 799 812**

Dokument-ID 092221155575746389777 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 880 530	26 013 020
Nästa års omsättning av långfristiga skulder	−1 709 046	-14 921 000
Nästa års amortering på långfrostiga skulder	- 530 520	- 202 480
Långfristig skuld vid årets slut	**27 641 464**	**10 889 540**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,31%	2026-10-29	1 756 526,00	0,00	47 480,00	1 709 046,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2027-09-30	4 137 994,00	0,00	45 000,00	4 092 994,00
NORDEA	2,76%	2028-05-17	14 921 000,00	0,00	396 260,00	14 524 740,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2029-03-01	0,00	4 500 000,00	33 750,00	4 466 250,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2030-01-30	5 197 500,00	0,00	110 000,00	5 087 500,00
Summa			**26 013 020,00**	**4 500 000,00**	**632 490,00**	**29 880 530,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 1 709 046 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 530 520 kr varav den delen också redovisas som kortfristig.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	343 773	356 752
Ej reskontraförda leverantörsskulder	86 250	1 083
Summa leverantörsskulder	**430 023**	**357 835**

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 813	13 145
Summa skatteskulder	**15 813**	**13 145**

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	101 480	0
Medlemmarnas reparationsfonder	2 027	2 027
Skuld för moms	26 630	36 649
Summa övriga skulder	**130 137**	**38 675**

Dokument-ID 09222115557574638977 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

20260603172 82

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 392	24 660
Upplupna räntekostnader	55 818	28 804
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 674	14 476
Upplupna elkostnader	18 129	19 926
Upplupna värmekostnader	97 807	102 420
Upplupna kostnader för renhållning	8 606	8 598
Upplupna revisionsarvoden	6 000	2 286
Upplupna styrelsearvoden	78 000	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 494	13 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	473 956	326 355
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**982 125**	**617 112**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	30 655 000	28 775 000

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.

Dokument-ID 092221155575746389 77 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07

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

Gunnar Nälsén	Tommy Möller
Kent Pettersson	Anna Hällström
Lars Åke Sjögren	Hanna Sundqvist

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

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt Revisor	Stefan Rymbacka Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575746389777 Signerat GN, AH, KP, LÅS, TM, KS, SR, HS2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574638977

202606317283

Dokument

Årsredovisning 2025 Gävlehus 10
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-07 08:07:17 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS1)
Färdigställt 2026-04-14 13:36:59 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS1)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Gunnar Nälsén (GN)
gunnar.nalsen@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fritz Gunnar Nälsén"
Signerade 2026-04-07 15:12:40 CEST (+0200)

Anna Hällström (AH)
annalou2008@live.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA HÄLLSTRÖM"
Signerade 2026-04-12 19:03:33 CEST (+0200)

Kent Pettersson (KP)
kent@pettersson.nu

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Erland Pettersson"
Signerade 2026-04-07 10:40:59 CEST (+0200)

Lars Åke Sjögren (LÅS)
lasjogren@msn.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Åke Sjögren"
Signerade 2026-04-07 08:40:47 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574638977

Tommy Möller (TM) tommy.a.moller@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Tommy Möller" Signerade 2026-04-07 08:32:38 CEST (+0200)	**Kristian Segerstedt (KS)** Borev Revision AB kristian.segerstedt@borev.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt" Signerade 2026-04-14 13:36:59 CEST (+0200)
Stefan Rymbacka (SR) stefanrymbacka@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Alvar Rymbacka" Signerade 2026-04-14 13:03:06 CEST (+0200)	**Hanna Sundqvist (HS2)** hanna.sundqvist@riksbyggen.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna-Marie Sundquist" Signerade 2026-04-07 08:19:54 CEST (+0200)

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

20260603 17284

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 10, org.nr 785000-2119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 10 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den externa revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SJi2Hsoh-I-S1hnriohZx

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 10 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Stefan Rymbacka
Förtroendevald revisor

SJi2Hsoh-I-S1hnrIohZx

SEALED BY Verified SJI2HSOH-L-S1HNRIOHZX

20260603172B5

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 15:58

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 14.04.2026 13:32

DOCUMENT ID:
S1hnriohZx

ENVELOPE ID:
SJi2Hsoh-l-S1hnriohZx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025. RB Brf Gävlehus nr 10.pdf
2 pages

SHA-512:
ca8a8e996e620a712ada13fe23d511a5803c7a128f402f
15e352659cfc8fc04e4dcb78866c4052bc857aac7ab3ce
24ca00ca96fa5e082ee795d0171545fe82ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	14.04.2026 13:35	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	14.04.2026 13:35	Low	IP: 94.234.86.249
Stefan Alvar Rymbacka	Signed	14.04.2026 15:58	eID	Swedish BankID
stefanrymbacka@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 15:49	Low	IP: 81.225.215.134

* 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 | PAdES sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

20260603 17286

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 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.

20260603172B7

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.