

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB RBF Gävlehus nr 34
Org nr: 716413-5365



Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

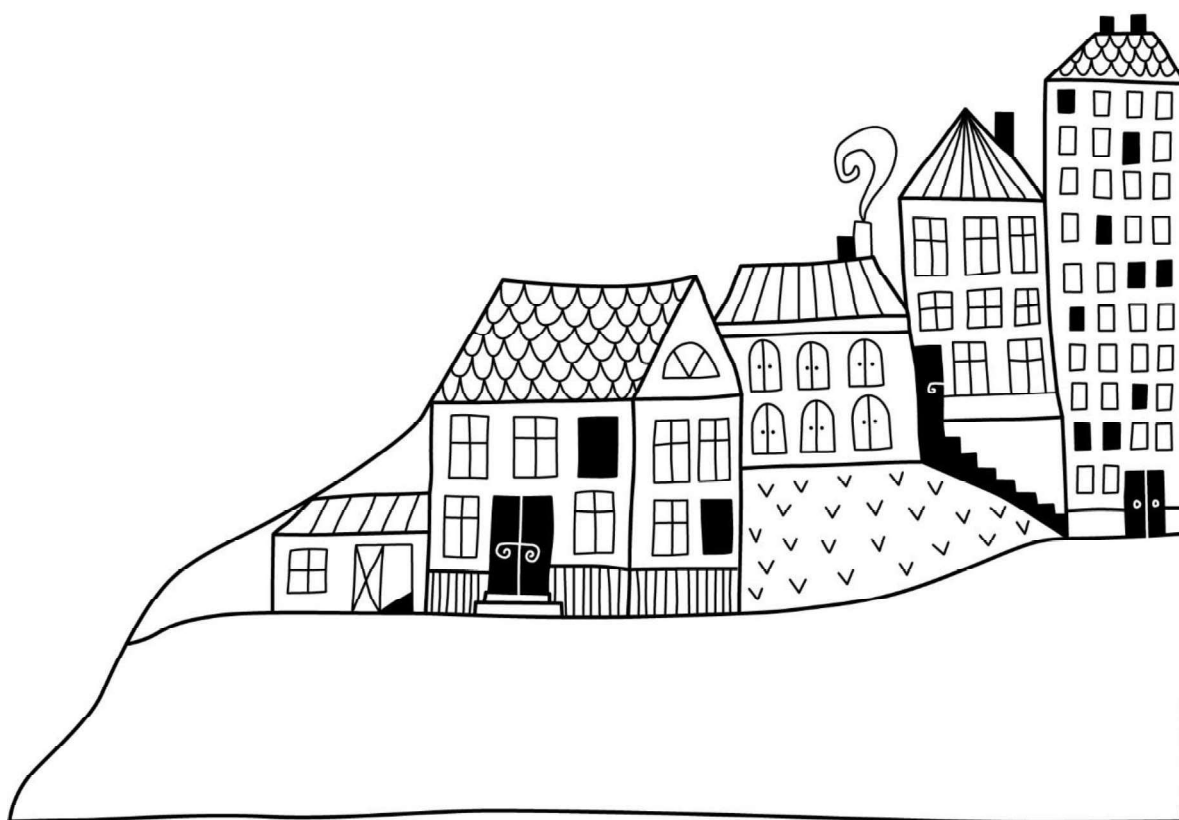
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB RBF Gävlehus nr 34
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-03

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är – 71 410 kr. Underhållskostnaderna har minskat något. Räntekostnaderna har ökat I och med att föreningen villkorsändrat en del av sina lån. Föreningen har under 2023-2024 gjort ett omfattande fasadprojekt som innefattar ommålning av alla fasader.

Varje sommarhalvår står en container uppställd på områden för mindre trädgårdsavfall.

Vi i styrelsen vill rikta ett tack till blomstergruppen som på alla sätt gör vårt område så fint med blommor. De har även anlagt en äng med blommor till förmån för alla insekter och flygfän.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 15%.

Under kommande verksamhetsår har föreningen två lån (20 562 548 kr) som ska villkorsändras. Detta klassificeras numera i årsredovisningen som ett kortfristigt lån även om avsikten är att sätta om dessa två lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 136% till 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 635 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sättra 166:1 i Gävle Kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Vinbärsvägen 15-73 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
28	62	90

Bostäder bostadsrätt	9 145 m ²
Årets taxeringsvärde	94 596 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 234 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 384 tkr och planerat underhåll för 2 219 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 290 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 250 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 944 tkr (213 kr/m².) Hos föreningen ligger reserveringen i linje med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garageportar	2015-2016
Motorvärmearuttag	2015-2016
Bytt entrédörrar	2015-2016
Översyn tak	2016/2017
Ytterbelysning	2016/2017
Renovering bastu och dusch	2016/2017
Bytt altandörrar	2017/2018
Ny basketplan	2018/2019
Målning av gavlar	2019/2020
Dagvattengrävning	2019/2020
Ventilationsåtgärder	2020/2021
Underhåll av tak	2020/2021
Vattenlarm	2022/2023
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Elbilsladdare	2022/2023
Fasadprojekt, målning av samtliga fasader	2022-2024
Bytt sand i sandlåda	2022-2023
Grus runt alla husgrunder	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation avgasare till värmesystemet	174 625
Målning av fasader	2 044 409



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tuula Andrén	Ordförande	2025
Andreas Lindahl	Ledamot	2024
Simon Weller	Ledamot	2025
Ina Fagerlind	Ledamot	2024
Lena Flodberg	Ledamot	2025
Jouni Huntonen	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Oderstad	Suppleant	2024
Cristian Helgesson	Suppleant	2024
Göran Andersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Extern revisor
Anne Rotedal	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Stefan Lundqvist
Borev Revision AB

Valberedning

Gunvor Hållander
Lars Pedersen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 414	7 215	7 215	7 006	6 857
Resultat efter finansiella poster*	-71	-6 551	-3 423	1 684	1 849
Soliditet %*	10	10	19	23	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	810	789	789	766	750
Energikostnad kr/kvm*	178	166	157	143	133
Sparande kr/kvm*	312	328	349	305	349
Skuldsättning kr/kvm*	6 243	6 349	5 878	5 980	6 071
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 243	6 349	5 878	5 980	6 071
Räntekänslighet %*	7,7	8,0	7,4	7,8	8,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmens egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 vid förlust.

Årets förlust beror till stor del av ökade kostnader gällande drift och ränta. Föreningen jobbar aktivt med att följa budget och höjde förra året årsavgifterna med 4% from 240101. De har även efter budgetgenomgång för kommande räkenskapsår valt att höja årsavgifterna igen med 4%.

Föreningen jobbar långsiktigt både med underhåll och budgetarbete för att hålla föreningens ekonomi i god balans.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 344 986	1 749 996	6 174 534	−6 550 742
Disposition enl. årsstämmobeslut			−6 550 742	6 550 742
Reservering underhållsfond		1 944 004	−1 944 004	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 750 000	1 750 000	
Årets resultat				−71 410
Vid årets slut	5 344 986	1 944 000	−570 212	−71 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−376 208
Årets resultat	−71 410
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 944 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 750 000
Summa	−641 618

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	− 641 618

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 414 008	7 215 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 157	24 792
Summa rörelseintäkter		7 462 165	7 240 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 705 934	-12 130 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 972	-268 774
Personalkostnader	Not 6	-97 404	-100 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-706 130	-734 265
Summa rörelsekostnader		-6 812 440	-13 234 151
Rörelseresultat		649 726	-5 993 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 779	39 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-762 914	-597 383
Summa finansiella poster		-721 136	-556 839
Resultat efter finansiella poster		-71 410	-6 550 742
Årets resultat		-71 410	-6 550 742



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	61 520 296	62 197 816
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	128 051	156 661
Summa materiella anläggningstillgångar		61 648 347	62 354 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		61 693 347	62 399 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	42
Övriga fordringar	Not 15	50 040	83 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	189 870	135 020
Summa kortfristiga fordringar		239 910	218 376
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 205 999	5 093 193
Summa kassa och bank		3 205 999	5 093 193
Summa omsättningstillgångar		3 445 908	5 311 569
Summa tillgångar		65 139 256	67 711 047



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 344 986	5 344 986
Fond för yttre underhåll		1 944 000	1 749 996
Summa bundet eget kapital		7 288 986	7 094 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-570 212	6 174 534
Årets resultat		-71 410	-6 550 742
Summa fritt eget kapital		-641 622	-376 208
Summa eget kapital		6 647 364	6 718 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 200 806	57 092 210
Summa långfristiga skulder		36 200 806	57 092 210
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 891 404	969 016
Leverantörsskulder	Not 19	110 535	1 997 160
Skatteskulder	Not 20	0	107 809
Övriga skulder	Not 21	0	-28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 289 146	854 078
Summa kortfristiga skulder		22 291 085	3 900 063
Summa eget kapital och skulder		65 139 256	67 711 047



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	649 726	-5 993 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 130	734 265
	1 355 856	-5 259 638
Erhållen ränta	40 165	33 976
Erlagd ränta	-764 519	-564 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	631 501	-5 789 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 920	-120 170
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 529 760	233 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-918 179	-5 676 796
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-124 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-124 375
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-969 016	-969 016
Upptagna lån	0	5 278 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-969 016	4 308 984
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 887 195	-1 492 187
Likvida medel vid årets början	5 093 193	6 585 380
Likvida medel vid årets slut	3 205 999	5 093 193
Kassa och Bank BR	3 205 999	5 093 193



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5, 10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder *	6 507 202	6 340 440
Bränsleavgifter, bostäder **	898 488	875 016
Elavgifter, elbilsaddning	8 318	0
Summa nettoomsättning	7 414 008	7 215 456

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöverikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter, gemensamhetslokalen	7 900	7 300
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	18 025	14 882
Erhållna bidrag, elstöd sökt 2022 utbetalt 2023	22 307	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	-75	2 610
Summa övriga rörelseintäkter	48 157	24 792

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll, fasadmålning mm.	-2 219 034	-8 814 177
Reparationer	-383 855	-329 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-709 196	-765 690
Försäkringspremier	-177 597	-165 830
Kabel- och digital-TV	-50 394	-48 253
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Obligatoriska besiktningar, lekplatsen.	-2 825	-8 943
Snö- och halkbekämpning	-254 706	-214 658
Förbrukningsinventarier	-3 055	-16 760
Fordons- och maskinkostnader	-2 600	-3 434
Vatten	-527 722	-450 695
Fastighetsel	-85 715	-127 467
Uppvärmning	-1 017 201	-943 517
Sophantering och återvinning	-271 995	-226 913
Förvaltningsarvode drift	-339	-17 425
Summa driftskostnader	-5 705 934	-12 130 804



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-205 845	-213 730
Hyra inventarier & verktyg	-3 081	0
IT-kostnader	-6 937	-7 952
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-15 875
Övriga förvaltningskostnader, stadgebyte mm	-10 941	-6 104
Kreditupplysningar	0	-2 840
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 211	-14 931
Kontorsmateriel	-150	-249
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-4 500
Bankkostnader	-4 243	-2 593
Övriga externa kostnader, extra förvaltare mm.	-31 647	0
Summa övriga externa kostnader	-302 972	-268 774

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-62 700	-64 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-14 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 050
Sociala kostnader	-20 704	-20 258
Summa personalkostnader	-97 404	-100 308

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-576 973	-576 973
Avskrivning Markanläggningar	-10 457	-10 457
Avskrivning Anslutningsavgifter	-90 090	-90 090
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 209	-55 709
Avskrivning Installationer	-11 401	-1 036
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-706 130	-734 265

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	900

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 658	38 783
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	121	343
Övriga ränteintäkter	0	518
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 779	39 644

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-760 853	-596 718
Övriga räntekostnader	-2 061	-665
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-762 914	-597 383

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	69 236 725	69 236 725
Mark	4 860 000	4 860 000
Anslutningsavgifter	900 900	900 900
Markanläggning	104 570	104 570
	75 102 195	75 102 195
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 102 195	75 102 195

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 547 153	-11 970 180
Anslutningsavgifter	-270 270	-180 180
Markanläggningar	-86 956	-76 499
	-12 904 379	-12 226 859

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-576 973	-576 973
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-90 090	-90 090
Årets avskrivning markanläggningar	-10 457	-10 457
	-677 520	-677 520

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 581 899	-12 904 379
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	61 520 296	62 197 816
Varav		
Byggnader	56 112 599	56 689 572
Mark	4 860 000	4 860 000
Anslutningsavgifter	540 540	630 630
Markanläggningar	7 157	17 614

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	94 596 000	102 234 000
varav byggnader	63 306 000	70 944 000
varav mark	31 290 000	31 290 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	691 546	691 546
Elbilsladdare	124 375	124 375
	815 921	815 921
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	815 921	815 921

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-658 223	-602 514
Elbilsladdare	-1 036	0
	-659 259	-602 514

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-17 209	-55 709
Elbilsladdare	-11 401	-1 036
	-28 610	-56 745

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-675 432	-658 223
Elbilsladdare	-12 438	-1 036
	-687 870	-659 259

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	128 051	156 662
---	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	16 113	33 323
Elbilsladdare	111 938	123 339

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	45 000	45 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	42
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	42

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	47 726	0
Fordringar hos anställda	0	1 805
Skattekonto	2 314	81 509
Summa övriga fordringar	50 040	83 314

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	26 094	24 480
Förutbetalda försäkringspremier	60 524	56 549
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 911	50 112
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 123	3 880
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 661	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 557	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 870	135 020

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 147 251	1 642 502
Transaktionskonto	2 058 748	3 450 691
Summa kassa och bank	3 205 999	5 093 193

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	57 092 210	58 061 226
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-969 016	-969 016
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 922 388	0
Långfristig skuld vid årets slut	36 200 806	57 092 210

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
57STADSHYPOTEK	1,04%	2024-10-30	11 565 208,00	0,00	120 160,00	11 445 048,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-01-30	9 637 500,00	0,00	520 000,00	9 117 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-01-30	18 377 882,00	0,00	194 476,00	18 183 406,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-12-01	13 202 636,00	0,00	134 380,00	13 068 256,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2031-06-30	5 278 000,00	0,00	0,00	5 278 000,00
Summa			58 061 226,00	0,00	969 016,00	57 092 210,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 969 016 kr varför den delen betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 922 388 kr till betalning (villkorsändras) under nästa räkenskapsår därför redovisas även dessa som kortfristig del. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Resterande skuld 36 200 806 kr förfaller till betalning senare än 2 år efter balansdagen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	108 404	1 990 104
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 131	7 056
Summa leverantörsskulder	110 535	1 997 160

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	0	107 809
Summa skatteskulder	0	107 809

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	0	-28 000
Summa övriga skulder	0	-28 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 193	24 193
Upplupna räntekostnader	115 332	116 937
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	369 420	21 536
Upplupna elkostnader	5 498	6 234
Upplupna vattenavgifter	35 318	0
Upplupna värmekostnader	32 731	32 124
Upplupna kostnader för renhållning	37 191	1 033
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna styrelsearvoden	71 000	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158	3 062
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	592 305	567 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 289 146	854 078

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	69 084 000	69 084 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Tuula Andrén

Ina Fagerlind

Andreas Lindahl

Simon Weller

Lena Flodberg

Jouni Huntonen

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

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Inträdande revisorsuppleant för Tomas Ericson
utsedd av Borev revision AB

Anne Rotedal
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530511015

Dokument

Årsredovisning GH 34 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-10-29 14:06:57 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2024-11-05 19:42:59 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-11-05 19:42:59 CET (+0100)

Andreas Lindahl (AL)
andreas.lindahl@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS LINDAHL"
Signerade 2024-10-29 17:17:44 CET (+0100)

Ina Fagerlind (IF)
ina@brfgavlehus34.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INA
FAGERLIND"
Signerade 2024-10-29 14:11:19 CET (+0100)

Lena Flodberg (LF)
lena@brfgavlehus34.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA FLODBERG"
Signerade 2024-10-29 14:30:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530511015

Simon Weller (SW)

simon79weller@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON JOHN WELLER"

Signerade 2024-10-30 17:12:08 CET (+0100)

Tuula Andrén (TA)

tuula.k.andren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TUULA KAISA ANDRÉN"

Signerade 2024-10-29 18:30:28 CET (+0100)

Jouni Huutonen (JH)

jouni.huutonen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOUNI HUUTONEN"

Signerade 2024-10-31 07:21:15 CET (+0100)

Anne-Marie Rotedahl (AR)

rotedahl53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-MARIE ELISABETH KORHONEN"

Signerade 2024-10-30 09:39:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 34, org.nr 716413-5365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 34 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 34 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Uppsala/Gävle den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist

Inträdande revisorssuppleant för Tomas Ericson utsedd av Borev Revision AB

Anne-Marie Korhonen

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.11.2024 16:12

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 06.11.2024 15:40

DOCUMENT ID:

Hy-blWY-ye

ENVELOPE ID:

ryl-e-Y-yx-Hy-blWY-ye

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus nr 34 revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	06.11.2024 15:44 06.11.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
ANNE-MARIE ELISABETH KORHONEN roterdahl53@gmail.com	 Signed Authenticated	06.11.2024 16:12 06.11.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/19) IP: 80.216.252.82

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Styrelsens ord

För att begränsa effekterna av avgiftshöjningarna uppmanas de boende att minska sin förbrukning av kall- och varmvatten samt att följa instruktionerna för sophantering.

Ett av lånen har omsatts under 2024.

Under verksamhetsåret har flera underhållsåtgärder genomförts:

Några vattenskador har åtgärdats, vilket medförde stora kostnader, och fasadrenoveringen är nu färdig.

Vi vill påminna alla att hålla luftventilerna ovanför fönstren öppna året runt. För att få bra inomhusklimat

Styrelsen har antagit en budget för verksamhetsåret 2024/2025 som innebär en avgiftshöjning på 4%. Denna höjning motiveras av ökade kostnader för bland annat fjärrvärme, vatten, renhållning och räntor.

Kostnaden för vatten ökade med 69 600 kr, vilket motsvarar en höjning på 770 kr per bostad under perioden januari–september.

Kostnaden för snöröjningen 2024 uppgick till 254 700 kr.

Resultatet bedöms bli något lägre än tidigare år, på grund av ökade kostnader för löpande underhåll samt el, vatten, fjärrvärme och räntor.

Trots att vi regelbundet sköter avsättningarna har vår soliditet blivit något lägre (ekonomisk stabilitet och hållbarhet).

Samtliga lägenheter är utrustade med två fuktvarnare. Vi uppmanar er att kontrollera att de fungerar, så att vattenskador kan minimeras.

Trädgårdscontainern kostar cirka 15 000 kr per säsong, beroende på vikten.

Slutligen vill vi tacka blomgruppen för de vackra blomarrangemangen vi haft denna sommar.

Styrelsen

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB RBF Gävlehus nr 34

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB RBF Gävlehus nr 34 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

