

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggens Brf Gävlehus nr 2
Org nr: 785000-2077



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Gävlehus
nr 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-20.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än förra året främst p.g.a. lägre kostnader för reparationer och drift. Ränkekostnader har dock ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 113 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 374 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södertull 16:15 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Fleminggatan i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	24

Total tomtarea 2 464 m²
Total bostadsarea 1 519 m²



Årets taxeringsvärde	26 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 600 000 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 212 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 745 tkr (491 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	2016
Målning trapphus	2016
Tak över källartrappor	2016-2017
Torktumlare	2016-2017
Friskluftsventiler	2016-2017
Tvättmaskin	2017-2018
Underhållsspolning	2018-2019
Renovering källare	2019-2020
Renovering tvättstugor	2020-2021
Nya källardörrar, målning av golv/vägg	2020-2021
Låsbyte av låssystem och porttelefon	2020-2021
Tvättstugedörr	2021-2022
Låsbyte av låssystem och porttelefon	2021-2022
Bygga igen källardörr	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Vestin	Ordförande	2026
Simon Ridell	Sekreterare	2026
Carola Bjurling	Ledamot	2026
Johanna Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Roos	Suppleant	2026
Susanne Westlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-05-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 755	1 734	1 662	1 628	1 620
Resultat efter finansiella poster	260	130	305	6	-631
Soliditet %	16	13	11	8	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	91	95	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 091	1 077	1 029	1 019	1 019
Energikostnad kr/kvm	299	285	269	251	231
Sparande kr/kvm	163	159	282	338	416
Skuldsättning kr/kvm	5 019	5 350	6 061	6 156	6 250
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 019	5 350	6 061	6 156	6 250
Räntekänslighet %	4,6	5,0	5,9	6,0	6,1

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.

Energikostnad kr/kvm:

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

Kostnad för 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 881	1 840 925	-716 989	129 714
Disposition enl. årsstämmobeslut			129 714	-129 714
Reservering underhållsfond		745 000	-745 000	
Årets resultat				260 362
Vid årets slut	30 881	2 585 925	-1 332 275	260 362

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-587 275
Årets resultat	260 362
Årets fondreservering enligt stadgarna	-745 000
Summa	-1 071 913

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 071 913**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 755 349	1 733 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 849	127 145
Summa rörelseintäkter		1 904 198	1 861 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–962 015	–1 169 827
Övriga externa kostnader	Not 5	–367 432	–327 947
Personalkostnader	Not 6	–73 231	–69 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–113 202	–111 541
Summa rörelsekostnader		–1 515 880	–1 679 300
Rörelseresultat		388 318	181 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 788	90 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–174 744	–142 243
Summa finansiella poster		–127 956	–52 033
Resultat efter finansiella poster		260 362	129 714
Årets resultat		260 362	129 714

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 626 760	6 733 317
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	88 040	94 684
Summa materiella anläggningstillgångar		6 714 799	6 828 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		6 717 799	6 831 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	64 105	30 124
Övriga fordringar	Not 14	2 847	3 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	144 004	69 965
Summa kortfristiga fordringar		210 956	103 523
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 515 775	2 675 234
Summa kassa och bank		2 515 775	2 675 234
Summa omsättningstillgångar		2 726 731	2 778 758
Summa tillgångar		9 444 530	9 609 759



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	30 881	30 881
Fond för yttre underhåll	2 585 925	1 840 925
Summa bundet eget kapital	2 616 806	1 871 806
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 332 275	-716 989
Årets resultat	260 362	129 714
Summa fritt eget kapital	-1 071 913	-587 275
Summa eget kapital	1 544 893	1 284 531
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 801 840
Summa långfristiga skulder	4 801 840	2 116 544
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 822 360
Leverantörsskulder	Not 18	65 962
Skatteskulder	Not 19	5 663
Övriga skulder	Not 20	12 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	190 911
Summa kortfristiga skulder	3 097 797	6 208 684
Summa eget kapital och skulder	9 444 530	9 609 759



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	388 318	181 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	113 202	111 541
	501 520	293 288
Erhållen ränta	44 438	116 962
Erlagd ränta	-153 961	-142 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 997	267 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-105 082	-30 932
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	56 304	-9 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343 218	227 051
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-99 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-99 668
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-522 972	-1 079 172
Upptagna lån	20 294	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-502 678	-1 079 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-159 460	-951 789
Likvida medel vid årets början	2 675 234	3 627 023
Likvida medel vid årets slut	2 515 775	2 675 234
Kassa och Bank BR	2 515 775	2 675 234



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	90
Installationer (IMD)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	1 614 544	1 599 932
Hyror, p-platser	87 600	87 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 652	-2 450
Kabel-tv-avgifter**	43 039	35 856
Övriga avgifter	634	0
Övriga ersättningar	20 184	12 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Summa nettoomsättning	1 755 349	1 733 903

*I årsavgiften ingår vatten, värme

**Obligatoriska tillägg i föreningen

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna bidrag	0	6 471
Övriga rörelseintäkter	148 849	0
Försäkringsersättningar	0	120 674
Summa övriga rörelseintäkter	148 849	127 145

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Reparationer	-211 839	-390 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 064	-58 680
Försäkringspremier	-57 826	-50 718
Kabel- och digital-TV	-57 428	-54 504
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 005	-3 863
Serviceavtal	-2 353	-21 460
Snö- och halkbekämpning	-66 314	-110 859
Vatten	-131 513	-126 510
Fastighetsel	-71 030	-38 996
Uppvärmning	-252 030	-267 199
Sophantering och återvinning	-46 713	-50 154
Förvaltningsarvode drift	0	3 750
Summa driftskostnader	-962 015	-1 169 827



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-260 319	-250 203
IT-kostnader	-4 425	-5 825
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-42 001	-13 611
Kreditupplysningar	-1 287	-1 362
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 103	-6 590
Kontorsmateriel	-2 835	-1 876
Telefon och porto	-1 985	-1 796
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 825
Konsultarvoden	0	-7 963
Bankkostnader	-5 407	-3 834
Övriga externa kostnader	-10 821	-9 688
Summa övriga externa kostnader	-367 432	-327 947

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-55 723	-53 254
Sociala kostnader	-17 508	-16 731
Summa personalkostnader	-73 231	-69 985

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-106 557	-106 557
Avskrivning Installationer	-6 645	-4 984
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-113 202	-111 541

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 353	89 425
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	74
Övriga ränteintäkter	-587	712
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 788	90 210

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 450	-142 243
Övriga finansiella kostnader	-20 294	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-174 744	-142 243

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 094 490	13 094 490
Mark	22 802	22 802
	13 117 292	13 117 292
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 117 292	13 117 292

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 723 975	-3 617 417
	-3 723 975	-3 617 417

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-106 557	-106 557
	-106 557	-106 557

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-2 660 000	-2 660 000
	-2 660 000	-2 660 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 603 958	6 710 515
Mark	22 802	22 802

Taxeringsvärden

Bostäder	26 200 000	23 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	26 200 000	23 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 800 000</i>	<i>17 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	216 668	117 000
	216 668	117 000
Årets anskaffningar		
Installationer	0	99 668
	0	99 668
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	216 668	216 668
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-121 984	-117 000
	-121 984	-117 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 645	-4 984
	-6 645	-4 984
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-128 629	-121 984
	-128 629	-121 984
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-128 629	-121 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 040	94 684
Varav		
Installationer	88 040	94 684

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa andra långfristiga fordringar	3 000	3 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	64 105	30 124
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	64 105	30 124

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	2 847	3 434
Summa övriga fordringar	2 847	3 434

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	27 183	24 832
Förutbetalda försäkringspremier	19 989	17 848
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 949	21 105
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 244	4 276
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	738	737
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 902	1 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 004	69 965

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 983 831	2 239 179
Transaktionskonto	531 943	436 055
Summa kassa och bank	2 515 775	2 675 234

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 624 200	8 126 878
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-107 360	-140 016
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 715 000	-5 870 318
Långfristig skuld vid årets slut	4 801 840	2 116 544

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-03-25	2 120 266,00	-2 096 706,00	23 560,00	0,00
SWEDBANK		2025-03-25	417 052,00	0,00	417 052,00	0,00
SWEDBANK	1,54%	2025-06-25	3 333 000,00	-3 333 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2026-03-30	0,00	2 725 000,00	5 000,00	2 720 000,00
SWEDBANK	1,54%	2027-01-25	2 256 560,00	0,00	67 360,00	2 189 200,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2028-03-30	0,00	2 725 000,00	10 000,00	2 715 000,00
Summa			8 126 878,00	20 294,00	522 972,00	7 624 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 715 000 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	65 962	11 073
Summa leverantörsskulder	65 962	11 073

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	5 663	6 056
Summa skatteskulder	5 663	6 056

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 902	12 902
Summa övriga skulder	12 902	12 902

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	30 925	10 142
Upplupna elkostnader	3 604	2 411
Upplupna värmekostnader	9 424	8 525
Upplupna kostnader för renhållning	10 343	8 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 563	2 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 177	135 602
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 911	168 320

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	14 256 000	14 256 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-09

Årsredovisningen undertecknas enligt den dag som framgår av elektronisk signatur

Erik Vestin,

Simon Ridell,

Johanna Bergström,

Carola Bjurling,

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564510102

Dokument

Årsredovisning Gävlehus nr 2 2024-2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-12-09 15:24:46 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB1)
Färdigställt 2025-12-15 14:20:08 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB1)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Johanna Bergström (JB2)
johanna.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Margareta Bergström"
Signerade 2025-12-09 15:26:28 CET (+0100)

Carola Bjurling (CB)
bjurlingcarola01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER CAROLA BJURLING"
Signerade 2025-12-10 12:24:54 CET (+0100)

Erik Vestin (EV)
erik@pastillfabriken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK VESTIN"
Signerade 2025-12-10 14:34:14 CET (+0100)

Simon Ridell (SR)
simonridell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Simon Ridell"
Signerade 2025-12-09 15:50:54 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564510102

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindkvist"
Signerade 2025-12-15 14:20:08 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättförening Gävlehus Nr 2, org.nr 785000-2077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättförening Gävlehus Nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.12.2025 14:22

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 15.12.2025 13:57

DOCUMENT ID:

ry0RHFTzZg

ENVELOPE ID:

BJlnCBYafbe-ry0RHFTzZg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gävlehus nr 2 revisionsberättelse 2024-2025.pdf
2 pages

SHA-512:

83760e447cc849d9cbb8e950aeedafd8594c51c99140f0
ac1270fb98dbb80da156b89c3c2d5c2e2aacd33478c73c
4a58239c9d86a923286c4d1d1a5d7e6daf8d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	15.12.2025 14:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	15.12.2025 14:20	Low	IP: 81.230.112.101

* 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

 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

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RB Brf Gävlehus nr 2 (785000-2077)

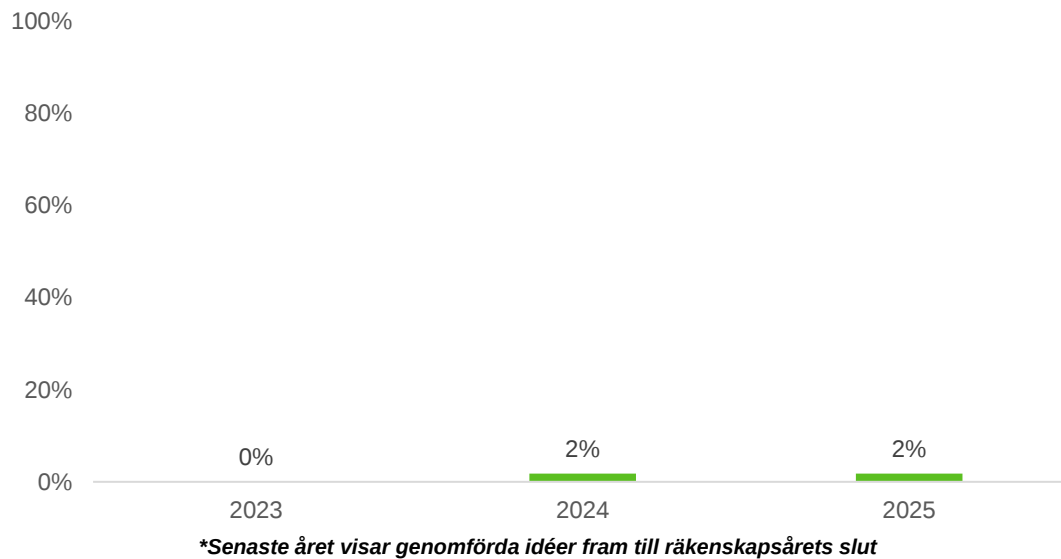


Hållbarhetsidéer

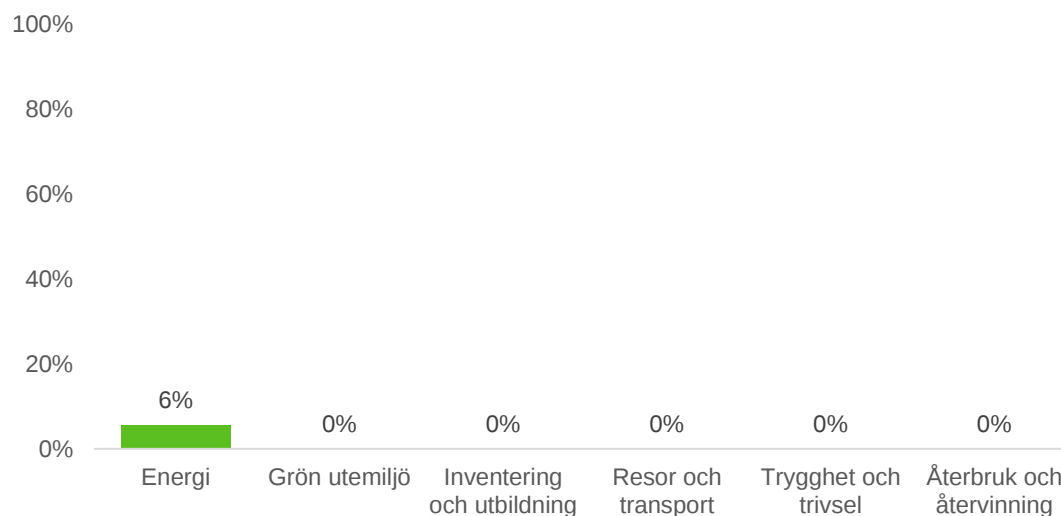
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB Brf Gävlehus nr 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



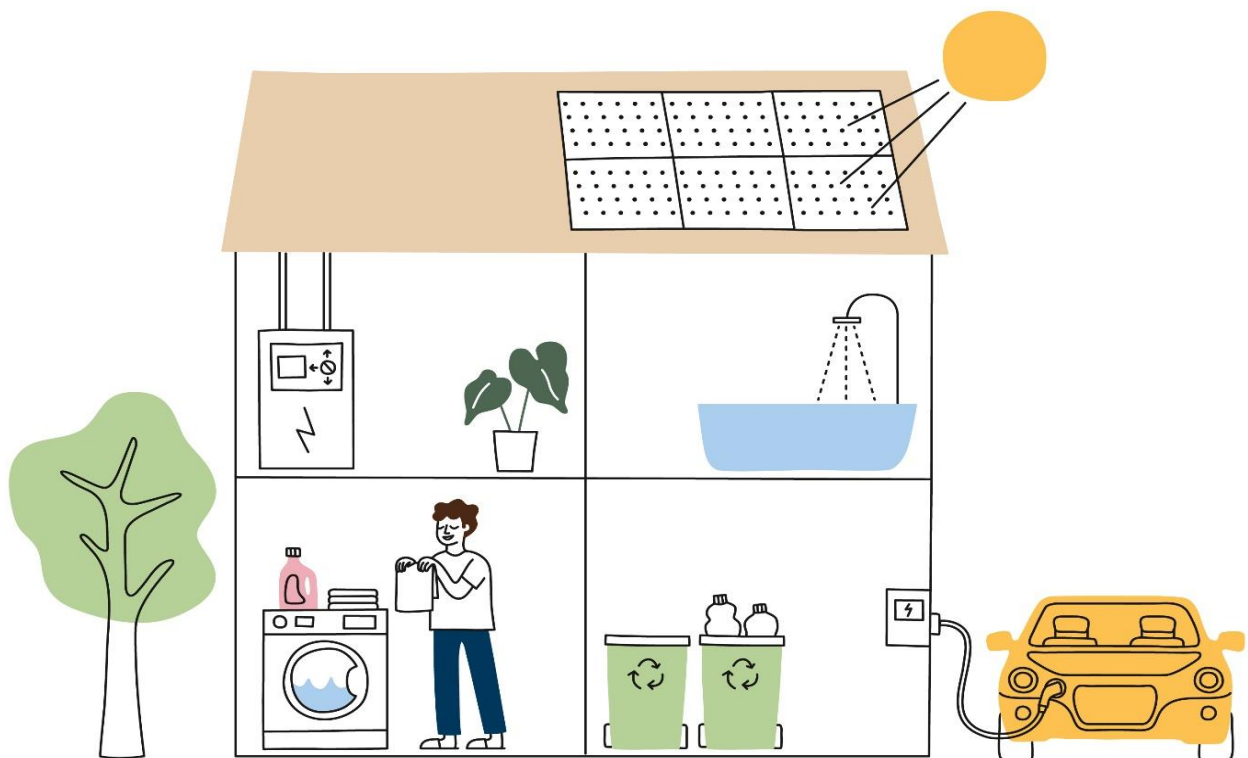
Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 2% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2033-09-10.

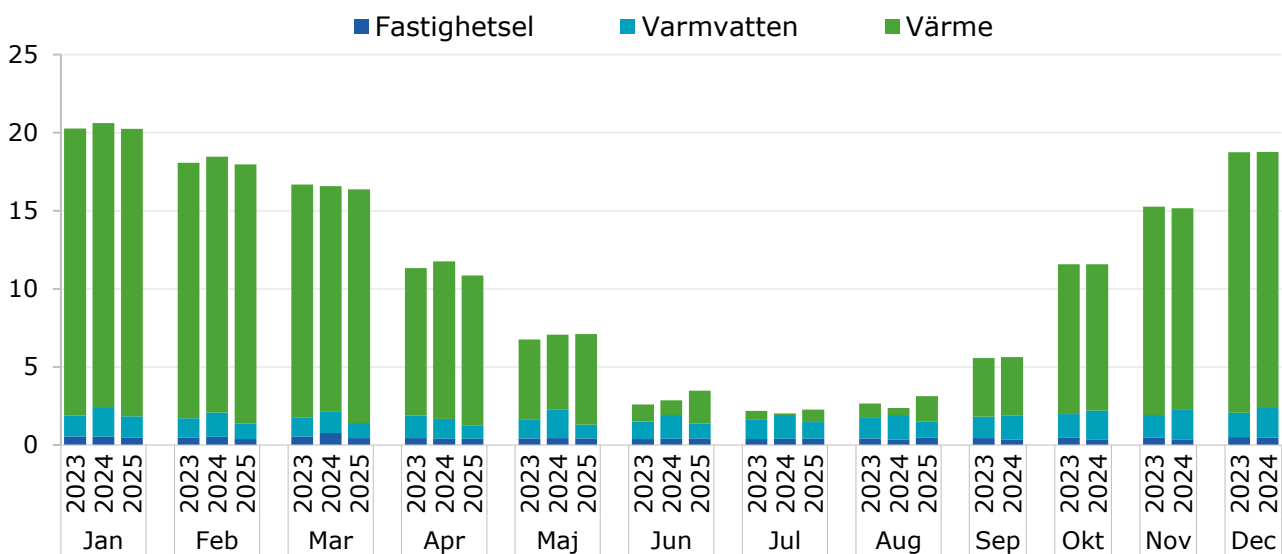
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 2 488 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	133	133	133	kWh/m ²
Varav fastighetsel	6	6	5	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 780 l/m² varav 290 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

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 Brf Gävlehus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Gävlehus nr 2 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

