

Årsredovisning

RB RBF Gävlehus nr 34
Org nr: 716413-5365

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning¹ 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 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 och andra eventuella ersättningar 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB RBF Gävlehus nr 34
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Årets resultat är + 1 762 229 kr, föreningen har under räkenskapsåret fått en utbetalning om 641 071 kr som ersättning gällande fasadmålningen som drog ut på tiden. Kostnader som snöröjning, reparationer och avfallshantering har minskat under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 768 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 m²

Årets taxeringsvärde 94 596 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 596 000 kr



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

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 263 tkr och planerat underhåll för 333 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

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

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållsutgifter till 123 983 301 kr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig utgift på 4 132 777 kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 704 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	År
Vattenlarm	2022/2023
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Elbilsladdare	2022/2023
Fasadprojekt, målning av samtliga fasader	2022-2023
Bytt sand i sandlådan	2022-2023
Grusat runt alla husgrunder	2022-2023

Årets utförda underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ny belysning av parkering	111 500

Föreningen har under året haft kostnader för investering av gatubelysning på 111 500 kr. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 i balansräkningen)

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	226 267
Asfaltering	106 250

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
Ina Fagerlind	Ledamot	2026
Lena Flodberg	Ledamot	2025
Simon Weller	Ledamot	2025
Andreas Lindahl	Ledamot	2026
Jouni Huutonen	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Oderstad	Suppleant	2025
Göran Andersson	Suppleant	2025
Jacob Hugosson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Thomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor
Anne-Marie Korhonen	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Stefan Lundqvist

Valberedning

Gunvor Hållander
Lars Pedersen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”. Under räkenskapsåret har föreningen efter en förlikning med entreprenören för målningsprojektet erhållit en ersättning om drygt 641 000 kr.

Föreningen har installerat ny utomhusbelysning på den södra parkeringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 739	7 440	7 238	7 244	7 037
Resultat efter finansiella poster*	1 762	-71	-6 551	-3 423	1 684
Soliditet %*	13	10	10	19	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	840	810	789	789	766
Energikostnad kr/kvm*	176	178	166	157	143
Sparande kr/kvm*	422	312	328	349	305
Skuldsättning kr/kvm*	6 148	6 243	6 349	5 878	5 980
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 148	6 243	6 349	5 878	5 980
Räntekänslighet %*	7,3	7,7	8,0	7,4	7,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 344 986	1 944 000	−570 212	−71 410
Disposition enl. årsstämmobeslut			−71 410	71 410
Reservering underhållsfond		704 000	−704 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−332 517	332 517	
Årets resultat				1 762 229
Vid årets slut	5 344 986	2 315 483	−1 013 105	1 762 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	−641 622
Årets resultat	1 762 229
Årets fondreservering enligt stadgarna	−704 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 517
Summa	749 124

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **749 124**

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	7 739 375	7 439 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	678 711	22 232
Summa		8 418 086	7 462 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 533 763	-5 705 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 268	-302 972
Personalkostnader	Not 6	-93 062	-97 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 768 434	-706 130
Summa rörelsekostnader		-5 691 527	-6 812 440
Rörelseresultat		2 726 560	649 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 231	41 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 004 562	-762 914
Summa finansiella poster		-964 331	-721 136
Resultat efter finansiella poster		1 762 229	-71 410
Årets resultat		1 762 229	-71 410



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	59 891 913	61 520 296
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	99 500	128 051
Summa materiella anläggningstillgångar		59 991 413	61 648 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		60 036 413	61 693 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	51 310	50 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	159 654	189 870
Summa kortfristiga fordringar		211 024	239 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 485 128	3 205 999
Summa kassa och bank		5 485 128	3 205 999
Summa omsättningstillgångar		5 696 151	3 445 908
Summa tillgångar		65 732 565	65 139 256

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 344 986	5 344 986
Fond för yttre underhåll	2 315 483	1 944 000
Summa bundet eget kapital	7 660 469	7 288 986
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 013 105	-570 212
Årets resultat	1 762 229	-71 410
Summa fritt eget kapital	749 124	-641 622
Summa eget kapital	8 409 593	6 647 364
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 659 714
Summa långfristiga skulder		37 659 714
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 563 480
Leverantörsskulder	Not 19	131 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	968 696
Summa kortfristiga skulder		19 663 258
Summa eget kapital och skulder	65 732 565	65 139 256



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 726 560	649 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 768 434	706 130
	4 494 994	1 355 856
Erhållen ränta	37 791	40 165
Erlagd ränta	-947 403	-764 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 585 382	631 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	31 325	-19 920
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-357 063	-1 529 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 259 645	-918 179
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader	-111 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-869 016	-969 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-869 016	-969 016
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 279 129	-1 887 195
Likvida medel vid årets början	3 205 999	5 093 193
Likvida medel vid årets slut	5 485 128	3 205 999
Kassa och Bank BR	5 485 128	3 205 999

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	16-120 år
Installationer, elbilsaddare	Linjär	5-10 år
Anslutningsavgifter	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	6 770 056	6 507 202
Bränsleavgifter, bostäder**	910 224	898 488
Elavgifter, laddstolpar	26 932	8 318
Övriga lokalintäkter	4 950	7 900
Övriga ersättningar	27 213	18 025
Summa nettoomsättning	7 739 375	7 439 933

* I årsavgifter, bostäder ingår, vatten och förråd.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna bidrag	0	22 307
Övriga rörelseintäkter, (ersättning för fasadmålningen 641 000 kr)	678 711	-75
Summa övriga rörelseintäkter	678 711	22 232

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-332 517	-2 219 034
Reparationer	-262 698	-383 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-709 470	-709 196
Försäkringspremier	-186 905	-177 597
Kabel- och digital-TV	-50 534	-50 394
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Obligatoriska besiktningar	0	-2 825
Snö- och halkbekämpning	-153 656	-254 706
Förbrukningsinventarier	-8 329	-3 055
Fordons- och maskinkostnader	-6 052	-2 600
Vatten	-508 030	-527 722
Fastighetsel	-112 430	-85 715
Uppvärmning	-992 961	-1 017 201
Sophantering och återvinning	-200 508	-271 995
Förvaltningsarvode drift	-10 575	-339
Summa driftskostnader	-3 533 763	-5 705 934

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-214 349	-205 845
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 081
IT-kostnader	-6 983	-6 937
Arvode, yrkesrevisorer	-18 375	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-9 033	-10 941
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 930	-17 211
Kontorsmateriel	-4 251	-150
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-42
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Bankkostnader	-3 968	-4 243
Övriga externa kostnader	-2 629	-31 647
Summa övriga externa kostnader	-296 268	-302 972

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-65 000	-62 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-14 000
Sociala kostnader	-16 062	-20 704
Summa personalkostnader	-93 062	-97 404

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 642 636	-576 973
Avskrivning Markanläggningar	-7 157	-10 457
Avskrivning Anslutningsavgifter	-90 090	-90 090
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 113	-17 209
Avskrivning Installationer	-12 438	-11 401
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 768 434	-706 130

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 904	41 658
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	121
Övriga ränteintäkter	1 270	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 231	41 779

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 004 562	-760 853
Övriga räntekostnader	0	-2 061
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 004 562	-762 914

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
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

Årets anskaffningar

Byggnader, ny belysning parkering	111 500	0
	111 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 213 695	75 102 195

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 124 126	-12 547 153
Anslutningsavgifter	-360 360	-270 270
Markanläggningar	-97 413	-86 956
	-13 581 899	-12 904 379

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 642 637	-576 973
Årets avskrivningar anslutningsavgifter	- 90 090	-90 090
Årets avskrivning markanläggningar	-7 157	-10 457
	-1 739 884	-677 520

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 321 783 -13 581 899****Restvärde enligt plan vid årets slut****59 891 912 61 520 296****Varav**

Byggnader	54 581 463	56 112 599
Mark	4 860 000	4 860 000
Anslutningsavgifter	450 450	540 540
Markanläggningar	0	7 157

Taxeringsvärden

Småhus	94 596 000	94 596 000
Totalt taxeringsvärde	94 596 000	94 596 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 306 000</i>	<i>63 306 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 290 000</i>	<i>33 290 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
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	-675 432	-658 223
Elbilsladdare	-12 438	-1 036
	-687 870	-659 259
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 113	-17 209
Elbilsladdare	-12 438	-11 401
	-28 551	-28 610
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-691 546	-675 432
Elbilsladdare	-24 875	-12 438
	-716 421	-687 870
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-716 421	-687 870
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 500	128 051

Varav

Inventarier och verktyg	0	16 113
Elbilsladdare	99 500	111 938

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	45 000	45 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	47 726	47 726
Skattekonto	3 584	2 314
Summa övriga fordringar	51 310	50 040

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	28 533	26 094
Förutbetalda försäkringspremier	63 190	60 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 146	51 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 188	4 123
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	536	1 661
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 060	45 557
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 654	189 870

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 683 715	1 147 251
Transaktionskonto	1 801 413	2 058 748
Summa kassa och bank	5 485 128	3 205 999

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	56 223 194	57 092 210
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-769 016	-969 016
Nästa års lån som ska villkorsändras exkl amortering	- 17 794 464	-19 922 388
Långfristig skuld vid årets slut	37 659 714	36 200 806

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2029-01-30	9 117 500,00	0,00	420 000,00	8 697 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-01-30	18 183 406,00	0,00	194 476,00	17 988 930,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-12-01	13 068 256,00	0,00	134 380,00	12 933 876,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-10-30	11 445 048,00	0,00	120 160,00	11 324 888,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2031-06-30	5 278 000,00	0,00	0,00	5 278 000,00
Summa			57 092 210,00	0,00	869 016,00	56 223 194,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 769 016 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 794 464 kr till betalning (villkorsändras) under nästa räkenskapsår därför redovisas även dessa som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/ förlängas. Resterande skuld 37 659 714 kr förfaller till betalning senare än 1 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	131 082	108 404
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 131
Summa leverantörsskulder	131 082	110 535

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 423	24 193
Upplupna räntekostnader	172 491	115 332
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	344	369 420
Upplupna elkostnader	8 132	5 498
Upplupna vattenavgifter	43 267	35 318
Upplupna värmekostnader	35 098	32 731
Upplupna kostnader för renhållning	17 446	37 191
Upplupna revisionsarvoden	0	6 000
Upplupna styrelsearvoden	68 600	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	602 895	592 305
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 696	1 289 146

21 Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	69 084 000	69 084 000

22 Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

23 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-03

Styrelsens underskrifter

Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Tuula Andrén

Ina Fagerlind

Lena Flodberg

Andreas Lindahl

Simon Weller

Jouni Huutonen

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

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Anne- Marie Korhonen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561740110

Dokument

ÅR + styrelsens ord GH 34 2024-2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-07 10:21:41 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2025-11-17 09:34:28 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS LINDAHL"
Signerade 2025-11-11 19:33:54 CET (+0100)

Ina Fagerlind (IF)
ina@brfgavlehus34.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INA FAGERLIND"
Signerade 2025-11-07 13:38:02 CET (+0100)

Lena Flodberg (LF)
lena@brfgavlehus34.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA FLODBERG"
Signerade 2025-11-07 10:43:23 CET (+0100)

Simon Weller (SW)
simon79weller@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON JOHN WELLER"
Signerade 2025-11-09 10:18:52 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561740110

Tuula Andrén (TA)

tuula.k.andren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TUULA ANDRÉN"

Signerade 2025-11-07 19:47:40 CET (+0100)

Jouni Huutonen (JH)

jouni.huutonen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOUNI HUUTONEN"

Signerade 2025-11-10 10:05:21 CET (+0100)

Anne-Marie Korhonen (AK)

rotedahl53@gmail.com



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

Signerade 2025-11-07 12:56:25 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)

tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"

Signerade 2025-11-17 09:34:28 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 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 2024-09-01 – 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade 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 auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anne-Marie Korhonen
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.11.2025 09:36

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.11.2025 07:46

DOCUMENT ID:

rylMDTsWgWI

ENVELOPE ID:

ByfPasWxZg-rylMDTsWgWI

DOCUMENT NAME:

Brf GH 34 - Revisionsberättelse 24-25 - digital sign.pdf
2 pages

SHA-512:

c18e18947ae9d16ef26e3db90264bcc46561a7b8050517
5188a4b56627e1ad9ec27334c27e3dffcd2ff3743c41cc0
1281ba99678294ad598192e0e4a35ced3c6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNE-MARIE ELISABETH K ORHONEN	Signed	12.11.2025 08:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/04/19)
rotedah153@gmail.com	Authenticated	12.11.2025 07:52	Low	IP: 80.216.252.83
Tomas Ericson	Signed	17.11.2025 09:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	17.11.2025 09:34	Low	IP: 85.24.131.81

* 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

Styrelsens ord

Under verksamhetsåret 2025 har ett flertal underhållsåtgärder genomförts i föreningen. Vi har bland annat skaffat nya blomlådor, asfalterat, lagt torkskåpet i tvättstugan och satt upp ny belysning på den södra parkeringen.

För att begränsa effekterna av de kommande avgiftshöjningarna uppmanas samtliga boende att minska sin förbrukning av kall- och varmvatten samt att noggrant följa gällande instruktioner för sophantering.

Samtliga lägenheter är utrustade med två fuktvarnare. Styrelsen uppmanar de boende att regelbundet kontrollera att dessa fungerar, i syfte att minimera risken för vattenskador. Även brandvarnarnas funktion bör kontrolleras fortlöpande. Kostnaderna för inträffade vattenskador uppgick till 49 000 kr per den 30 september 2025.

Styrelsen vill påminna alla boende om vikten av att hålla luftventilerna ovanför fönstren öppna året runt, för att säkerställa ett godtagbart inomhusklimat.

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2025/2026, vilken innebär en avgiftshöjning om 3 %. Höjningen motiveras av ökade kostnader för bland annat fjärrvärme, vatten och ränteutgifter.

Kostnader som snöröjning, reparationer och avfallshantering har minskat under året.

Kostnaden för trädgårdscontainern uppgår till cirka 15 000 kr per säsong, beroende på avfallsmängd och vikt.

Föreningen har haft två välbesökta städdagar då vi tillsammans hjälpts åt att göra fint i området och efteråt ätit korv med bröd.

Styrelsen vill avslutningsvis framföra sitt tack till blomgruppen för de uppskattade blomarrangemangen under sommaren samt till Tage och Gunvor för deras insatser med att hålla ordning runt garagen och föreningslokalen. Några boenden har på eget initiativ anordnat + 65 fika och då lånat lokalen.

hälsningar

Styrelsen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

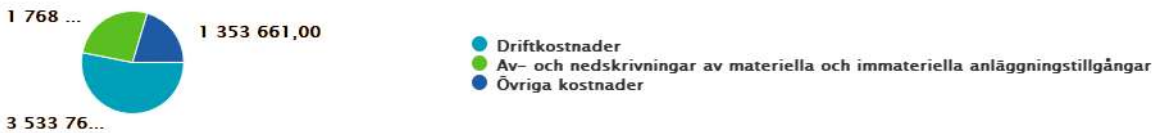
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 533 763	5 705 934
Övriga externa kostnader	296 268	302 972
Personalkostnader	93 062	97 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 768 434	706 130
Finansiella poster	964 331	721 136
Summa kostnader	6 655 858	7 533 575



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Utemiljö grund	2 575	0
Utemiljö extra	8 000	339
Rabatt/återbäring från RB	−900	−300
Obligatoriska besiktningstkostnader	0	2 825
Snö- och halkbekämpning	153 656	254 706
Rep bostäder utg för köpta tj	29 255	20 742
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 666	28 745
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 230	5 423
Rep installationer utg för köpta tj	0	20 505
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	54 174	176 755
Rep install utg för köpta tj Värme	17 937	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	63 412	60 621
Rep install utg för köpta tj El	4 188	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 586
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	49 415	20
Rep markytor utg för köpta tj	0	2 131
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	18 528	32 197
Övriga Reparationer	0	35 131
Försäkringsskador	4 891	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	226 267	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	174 625
UH huskropp utg för köpta tj	0	1 993 200
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	51 209
UH Markytor utg för köpta tj	106 250	0
Fastighetsel	112 430	85 715
Uppvärmning	992 961	1 016 509
El	0	692
Vatten	508 030	527 722
Avfallshantering	185 164	270 478
Hyra container	15 344	1 517
Fastighetsförsäkring	186 905	177 597
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50 534	50 394
Fastighetsskatt	709 470	709 196
Förbrukningsinventarier	978	0
Programvaror	4 801	0
Förbrukningsmaterial	2 550	3 055
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	755	2 170
Övriga kostnader för transportmedel	5 297	430
Summa driftkostnader	3 533 763	5 705 934



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	9 145 kr/kvm	9 145 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Avfallshantering	20	30
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	6
El	0	0
Fastighetsel	12	9
Fastighetsförsäkring	20	19
Fastighetsskatt	78	78
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	1	0
Hyra container	2	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Programvaror	1	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	5	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	19
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7	7
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	17	28
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	218
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	6
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	25	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	19

UH Markytor utg för köpta tj	12	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	386,41	623,94

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

