Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Gävlehus nr 14
Org nr: 716413-3576

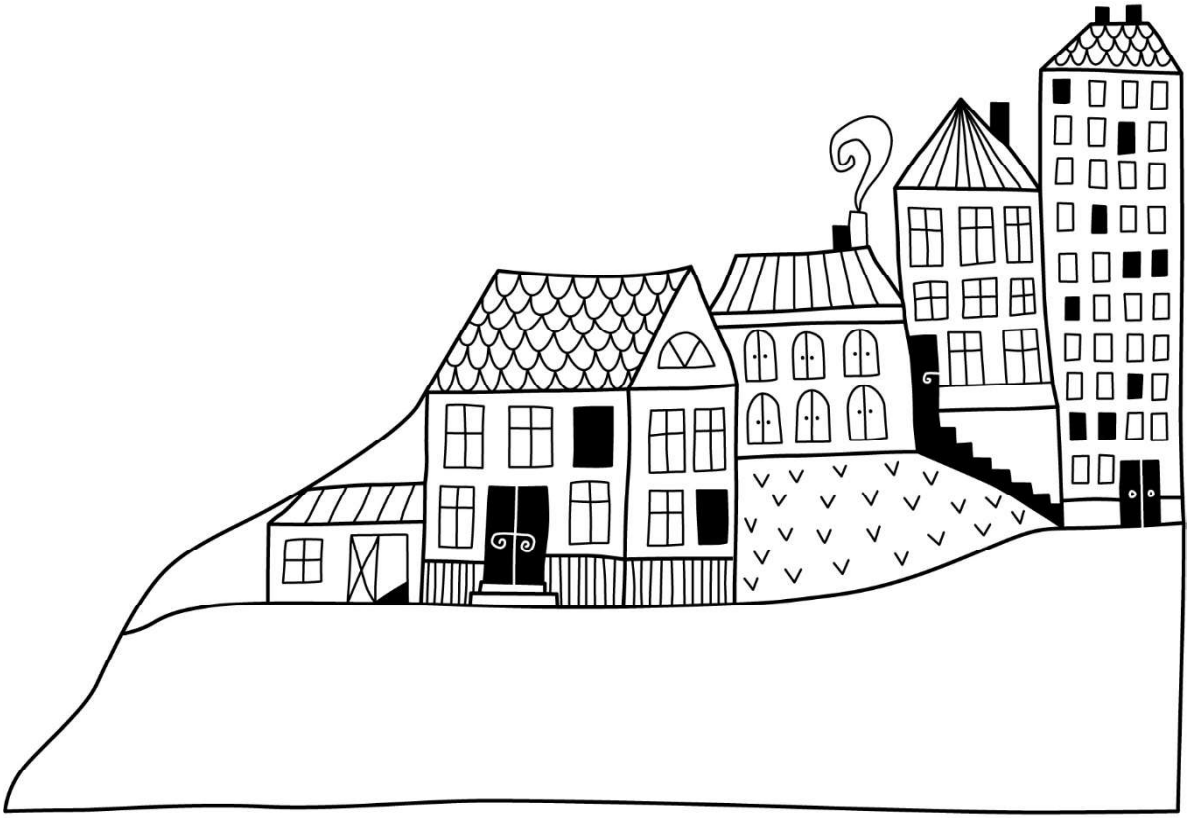


Document ID 09222115557561560973 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 14 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 1974-06-17. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 143 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 473 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har tagit beslut om att övergå till regelverket K3 inför kommande räkenskapsår och har valt att avsätta 0kr till underhållsfonden pga av dess höga saldo.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andersberg 30:1 och Andersberg 31:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 88 st småhus i 1-2 våningar samt 4 st garagebyggnader och 1 kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Brisgatan 1-91 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
3 rum och kök	8
5 rum och kök	72
6 rum och kök	8

Total tomtarea	43 739 m²
Total bostadsarea	9 872 m²

Årets taxeringsvärde	101 504 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 504 000 kr

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst
Brf Gävlehus nr 14 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till medlemmarna i form av andelsutdelning.
Medlemmarna kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 0 kr i utdelning samt 1800 kr i återbäring.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 753 tkr och planerat underhåll för 495 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några nyinvesteringar. Underhållsplanen är på evig sikt och revideras vart annat år. Den uppdaterades senast 2025 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad under en 30 års period på 2 362 tkr per år.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden med hänsyn taget till nuvarande fondbehållning. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 0 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning	2017-2018
Taköversyn	2017-2018
Nya lekplatser	2017-2018
Montering av entrétak	2019-2020
Underhåll garage och förråd	2019-2020
Markytor	2019-2020
Förstudie och projektering av VVS och takbyte	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Inköp av torktumlare	35 750
Underhåll av dörr	7 656
Rengöring av ventilationer	275 000
Underhållsspolning	139 831
Takbesiktning	36 820

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ever Alvarado	Ordförande	2026
Anders Södergren	Sekreterare	2025
Linn Westelius	Vice ordförande	2025
Sara Kohonen	Ledamot	2026
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Boussard	Suppleant	2025
Lena Haglund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2025
Ewa Svensson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Söderström	2025
Jan Erlandsson	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

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

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	5 065	4 710	4 573	4 455	4 320
Resultat efter finansiella poster	143	−267	−107	704	1 169
Soliditet %	42	40	41	41	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	83	84	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	508	473	460	450	437
Energikostnad kr/kvm	55	53	54	43	35
Sparande kr/kvm	98	16	137	156	158
Skuldsättning kr/kvm	1 735	1 760	1 784	1 808	2 045
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 735	1 760	1 784	1 808	2 045
Räntekänslighet %	3,4	3,7	3,9	4,0	4,7

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Värme och medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	799 972	0	0	14 030 415	−2 184 065	−266 594
Disposition enl. årsstämmobeslut					−266 594	266 594
Ianspråktagande av underhållsfond				−495 058	495 058	
Årets resultat						143 459
Vid årets slut	**799 972**	**0**	**0**	**13 535 357**	**−1 955 601**	**143 459**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 450 659
Årets resultat	143 459
Årets ianspråktagande av underhållsfond	495 058
Summa	**−1 812 142**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 812 142**

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

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 065 019	4 710 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 846	905 087
Summa rörelseintäkter		**5 067 865**	**5 615 174**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 588 813	−4 658 699
Övriga externa kostnader	Not 5	−447 121	−304 862
Personalkostnader	Not 6	−121 503	−124 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−330 066	−330 066
Summa rörelsekostnader		**−4 487 504**	**−5 417 757**
Rörelseresultat		**580 361**	**197 417**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 475	98 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−480 377	−562 670
Summa finansiella poster		**−436 902**	**−464 011**
Resultat efter finansiella poster		**143 459**	**−266 594**
Årets resultat		**143 459**	**−266 594**

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 000 520	27 305 961
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	12 313	36 938
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 012 833**	**27 342 899**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**7 500**	**7 500**
Summa anläggningstillgångar		**27 020 333**	**27 350 399**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		71	314 870
Övriga fordringar		161	35 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 242	212 192
Summa kortfristiga fordringar		**136 474**	**562 434**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 200 860	2 759 869
Summa kassa och bank		**3 200 860**	**2 759 869**
Summa omsättningstillgångar		**3 337 334**	**3 322 304**
Summa tillgångar		**30 357 666**	**30 672 702**

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		799 972	799 972
Fond för yttre underhåll		13 535 357	14 030 415
Summa bundet eget kapital		**14 335 329**	**14 830 387**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 955 601	−2 184 065
Årets resultat		143 459	−266 594
Summa fritt eget kapital		**−1 812 142**	**−2 450 659**
Summa eget kapital		**12 523 186**	**12 379 728**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 427 465	4 712 644
Summa långfristiga skulder		**1 427 465**	**4 712 644**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 702 397	12 659 922
Leverantörsskulder		29 797	140 559
Skatteskulder		51 010	0
Övriga skulder	Not 16	0	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	623 811	779 843
Summa kortfristiga skulder		**16 407 015**	**13 580 331**
Summa eget kapital och skulder		**30 357 666**	**30 672 702**

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	580 361	197 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	330 066	330 066
	910 427	**527 483**
Erhållen ränta	77 200	72 921
Erlagd ränta	−508 315	−559 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**479 312**	**40 602**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	392 236	−198 232
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−187 853	18 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**683 695**	**−138 833**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−242 704	−242 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−242 704**	**−242 704**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	440 991	−381 537
Likvida medel vid årets början	2 759 869	3 141 406
Likvida medel vid årets slut	3 200 860	2 759 869
Kassa och Bank BR	3 200 860	2 759 869

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

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*	4 932 192	4 562 344
Kabel-tv avgifter**	79 200	79 200
El laddstolpar	29 222	16 664
Elavgifter**	0	29 456
Övriga ersättningar	24 405	22 423
Summa nettoomsättning	**5 065 019**	**4 710 087**

**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
Återvunna fordringar	2 126	0
Övriga rörelseintäkter	720	314 800
Försäkringsersättningar	0	590 287
Summa övriga rörelseintäkter	**2 846**	**905 087**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−495 058	−92 690
Reparationer	−752 765	−2 182 775
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−818 160	−704 400
Försäkringspremier	−240 390	−210 584
Kabel- och digital-TV	−165 217	−165 202
Återbäring från Riksbyggen	1 800	400
Sotning	−83 158	0
Obligatoriska besiktningar	−78 926	0
Snö- och halkbekämpning	−145 262	−284 508
Statuskontroll	0	−143 000
Förbrukningsinventarier	−4 966	−3 697
Fordons- och maskinkostnader	−3 128	−10 404
Vatten	−400 753	−378 470
Fastighetsel	−135 838	−147 138
Uppvärmning	−2 028	−2 029
Sophantering och återvinning	−192 091	−231 871
Förvaltningsarvode drift	−72 875	−102 331
Summa driftskostnader	**−3 588 813**	**−4 658 699**

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−214 982	−206 836
Arvode, yrkesrevisorer	−16 250	−13 500
Övriga förvaltningskostnader	−36 984	−29 832
Kreditupplysningar	−1 179	−4 568
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 251	−29 126
Konstaterande förluster hyror/avgifter	−157 400	0
Medlems- och föreningsavgifter	−6 600	−6 600
Bankkostnader	−4 475	−3 626
Övriga externa kostnader	0	−10 775
Summa övriga externa kostnader	**−447 121**	**−304 862**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−60 500	−60 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−33 000	−35 000
Sociala kostnader	−28 003	−28 631
Summa personalkostnader	**−121 503**	**−124 131**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−305 441	−305 441
Avskrivning Installationer	−24 625	−24 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−330 066**	**−330 066**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	708
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	36 395	77 963
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 460	19 988
Övriga ränteintäkter	620	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**43 475**	**98 659**

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−480 277	−561 896
Övriga räntekostnader	−100	−774
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−480 377**	**−562 670**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 652 891	36 652 891
Mark	1 584 000	1 584 000
Tillkommande utgifter	0	0
	38 236 891	**38 236 891**
Årets anskaffningar		
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**38 236 891**	**38 236 891**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 930 930	−10 625 489
Tillkommande utgifter	0	0
	−10 930 930	**−10 625 489**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−305 441	−305 441
	−305 441	**−305 441**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 236 371**	**−10 930 930**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**27 000 520**	**27 305 961**
Varav		
Byggnader	25 416 520	25 721 961
Mark	1 584 000	1 584 000
Taxeringsvärden		
Småhus	101 504 000	101 504 000
Totalt taxeringsvärde	**101 504 000**	**101 504 000**
varav byggnader	*65 600 000*	*65 600 000*
varav mark	*35 904 000*	*35 904 000*

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	196 182	196 182
Installationer	1 369 146	1 369 146
	1 565 328	**1 565 328**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 565 328**	**1 565 328**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−196 182	−196 182
Installationer	−1 332 208	−1 307 583
	−1 528 390	**−1 503 765**
Årets avskrivningar		
Installationer	−24 625	−24 625
	−24 625	**−24 625**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−196 182	−196 182
Installationer	−1 356 833	−1 332 208
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 553 015**	**−1 528 390**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 312**	**36 937**
Varav		
Installationer	12 312	36 937

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	**7 500**	**7 500**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	18 757	52 482
Förutbetalda försäkringspremier	83 097	74 194
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 133	69 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 769	13 767
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 485	1 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**136 242**	**212 192**

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 576 940	2 006 820
Transaktionskonto	1 623 920	753 049
Summa kassa och bank	**3 200 860**	**2 759 869**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	17 129 862	17 372 566
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 687 409	−12 604 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−14 988	−55 280
Långfristig skuld vid årets slut	**1 427 465**	**4 712 644**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-09-03	3 906 861,00	0,00	39 464,00	3 867 397,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-10-30	4 767 924,00	0,00	55 280,00	4 712 644,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-09-03	5 569 461,00	0,00	115 428,00	5 454 033,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-06-30	1 670 879,00	0,00	17 544,00	1 653 335,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-06-30	1 457 441,00	0,00	14 988,00	1 442 453,00
Summa			**17 372 566,00**	**0,00**	**242 704,00**	**17 129 862,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 15 687 409 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 14 988 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6
Summa övriga skulder	**0**	**6**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 009	19 952
Upplupna räntekostnader	92 253	120 191
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 311	0
Upplupna elkostnader	7 557	5 627
Upplupna kostnader för renhållning	17 406	34 437
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	60 500	60 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	139 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 954	9 972
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 820	386 544
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**623 811**	**779 843**

18 Not Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckningar	26 009 200	26 009 200

19 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum enligt vår elektroniska signatur

_____	_____
Ever Alvarado	Anders Södergren
_____	_____
Linn Westelius	Björn Wennberg
_____	
Sara Kohonen	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Borev Revision AB

_____	_____
Sanna Lindqvist Extern revisor	Ewa Svensson Förtroendevald revisor

Document ID 092221155575615609 73 Signerat EA, AS, LW, SK, BW, SL, ES

Verifikat

Document ID 09222115557561560973

Dokument

Årsredovisning (73)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-05 11:06:36 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)
Färdigställt 2025-11-11 11:04:34 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)
Riksbyggen
matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Ever Alvarado (EA)
Identifierad med svenskt BankID som "EVER ALVARADO"
ever.alvarado86@hotmail.com
Signerade 2025-11-07 10:57:46 CET (+0100)

Anders Södergren (AS)
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS SÖDERGREN"
anders.sodergren@mail.com
Signerade 2025-11-05 12:16:50 CET (+0100)

Linn Westelius (LW)
Identifierad med svenskt BankID som "Linn Catrine Westelius"
linn_westelius@hotmail.com
Signerade 2025-11-07 11:38:09 CET (+0100)

Sara Kohonen (SK)
Identifierad med svenskt BankID som "Sara Maria Kohonen"
sara.kohonen79@gmail.com
Signerade 2025-11-10 15:38:13 CET (+0100)

Björn Wennberg (BW)
Identifierad med svenskt BankID som "BJÖRN DAVID WENNBERG"
bjorn.wennberg@riksbyggen.se
Signerade 2025-11-05 12:02:36 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindkvist"
sanna.lindqvist@borev.se
Signerade 2025-11-11 11:04:34 CET (+0100)

Ewa Svensson (ES)
Identifierad med svenskt BankID som "EWA SVENSSON"
ewa.svensson38@gmail.com
Signerade 2025-11-10 16:33:43 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561560973

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 14, org.nr 716413-3576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 14 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

By3OdKgg-g-B1audYglbx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ewa Svensson
Förtroendevald revisor

By3OdKgg-g-B1audYglbx

SEALED BY Verified BY3ODKGG-G-B1AUDYGLBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.11.2025 11:50

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 11.11.2025 10:57

DOCUMENT ID:
B1audYglbx

ENVELOPE ID:
By3OdKgg-g-B1audYglbx

DOCUMENT NAME:
RB Brf Gävlehus nr 14 revisionsberättelse 2024-2025.pdf
2 pages

SHA-512:
5d793801e68ad6dbaf4ca39ab731938d999e27a8290ad8da2cff9ad81f03f7dfda5f39ba64b586e60282ce25dd0a69c493fad69afb8bfec3f94a2f77ffa0dfbf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	11.11.2025 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	11.11.2025 11:04	Low	IP: 95.140.187.181
2. EWA SVENSSON	Signed	11.11.2025 11:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/05/01)
ewa.svensson38@gmail.com	Authenticated	11.11.2025 11:50	Low	IP: 2a00:801:7b3:2b02:9a4:58f1:1881:53d8

* 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

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Gävlehus nr 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 14 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