

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Gävlehus nr 18
Org nr: 716413-4079

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen RBF
Gävlehus nr 18 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-07

Årets resultat är 636 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 40:1 och 41:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns 23 byggnader med 66 lägenheter samt 1 lokal. Fastighetens adress är Pukslagarvägen 21-83, 26-76 och 80-94 i Bomhus Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	28
4 rum och kök	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	68
Antal p-platser	6

Total tomtarea	27 789 m ²
Total bostadsarea	6 012 m ²

Årets taxeringsvärde	68 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 670 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 76 tkr och planerat underhåll för 232 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har en aktuell underhållsplan. Ett belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 835 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenter, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation garage	2015
Underhållsspolning	2016
Byte vattenmätare	2016
Byte värmepump och kompressor	2016
Målning p-platser	2017
Tak	2018-2019
VVS	2018-2019
Asfaltering	2018
Lekplatser	2018
Byte värmepumpar	2019
Byte värmepumpar	2020
Målning och panelbyte förråd	2020
Rivning asfalt	2020
Underhållsspolning	2021
Fönster- och dörrmålning	2021
Trädfällning och markytor	2021
Fasadmålning och panelbyte	2023
Snörasskydd	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte värmepump	46 417
Byte fläkt värmepump	18 694
Byte tegelpannor	166 540

Planerat underhåll 2026

Garage

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Engström (avflyttad)	Ordförande	2026
Fredrik Karlsson	Sekreterare	2027
Anders Lif	Vice ordförande	2026
Cecilia Sterley	Ledamot	2026
Maria Stjerngren	Ledamot	2026
Christer Larsson	Ledamot	2026
Max Molin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Johansson	Suppleant	2026
Camilla Wallén-Sjöö	Suppleant	2026
Stiv Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Sundberg	2026
Evelina Winholm Forsman	2026
Wisam Hillawi	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-02-01. Man höjer också bränsleavgiften med 34 % för att matcha föreningens kostnader för fjärrvärme.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 795	5 698	5 490	5 268	5 240
Resultat efter finansiella poster*	636	753	675	1 549	564
Soliditet %*	-14	-16	-18	-19	-24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	960	943	910	870	867
Energikostnad kr/kvm*	160	158	153	145	144
Sparande kr/kvm*	288	272	255	343	347
Skuldsättning kr/kvm*	5 748	5 920	6 085	6 422	6 594
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 748	5 920	6 085	6 422	6 594
Räntekänslighet %*	6,0	6,3	6,7	7,4	7,6

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. Medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr		Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 043 976	10 000	0	2 582 886	−9 313 143	752 995
Disposition enl. årsstämmobeslut					752 995	−752 995
Reservering underhållsfond				835 000	−835 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−231 652	231 652	
Årets resultat						636 138
Vid årets slut	1 043 976	10 000	0	3 186 234	−9 163 496	636 138

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 560 148
Årets resultat	636 138
Årets fondreservering enligt stadgarna	−835 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 652
Summa	−8 527 358

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 527 358

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 794 904	5 698 447
Summa		5 794 904	5 698 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 715 891	-2 501 775
Övriga externa kostnader	Not 4	-265 168	-285 090
Personalkostnader	Not 5	-171 094	-137 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-865 662	-863 187
Summa rörelsekostnader		-4 017 816	-3 787 992
Rörelseresultat		1 777 088	1 910 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 575	13 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 156 525	-1 171 054
Summa finansiella poster		-1 140 950	-1 157 460
Resultat efter finansiella poster		636 138	752 995
Årets resultat		636 138	752 995

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 763 133	29 623 844
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	42 084	47 034
Summa materiella anläggningstillgångar		28 805 217	29 670 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		28 904 217	29 769 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 681	0
Övriga fordringar	Not 13	8 409	7 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	353 809	322 129
Summa kortfristiga fordringar		369 899	329 970
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 091 691	1 349 602
Summa kassa och bank		2 091 691	1 349 602
Summa omsättningstillgångar		2 461 590	1 679 573
Summa tillgångar		31 365 807	31 449 452

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 053 976	1 053 976
Fond för yttre underhåll		3 186 234	2 582 886
Summa bundet eget kapital		4 240 210	3 636 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 163 496	−9 313 143
Årets resultat		636 138	752 995
Summa fritt eget kapital		−8 527 358	−8 560 148
Summa eget kapital		−4 287 148	−4 923 286
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 017 556	15 104 189
Summa långfristiga skulder		8 017 556	15 104 189
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 539 854	20 484 713
Leverantörsskulder	Not 17	357 390	129 394
Övriga skulder	Not 18	74 073	67 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	664 082	587 342
Summa kortfristiga skulder		27 635 399	21 268 549
Summa eget kapital och skulder		31 365 807	31 449 452

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 777 088	1 910 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	865 662	863 187
	2 642 751	2 773 642
Erhållen ränta	608	13 594
Erlagd ränta	-1 167 170	-1 148 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 476 189	1 638 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-24 962	-251 516
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	322 354	-597 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 773 581	789 099
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-49 510
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 510
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 031 492	-991 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 492	-991 492
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	742 089	-251 903
Likvida medel vid årets början	1 349 602	1 601 506
Likvida medel vid årets slut	2 091 691	1 349 602
Kassa och Bank BR	2 091 691	1 349 602

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120
Maskiner och inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 254 440	5 151 180
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 500	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder**	519 048	519 048
Elavgifter	-3 120	-3 120
Övriga lokalintäkter	3 300	3 900
Övriga ersättningar	17 536	22 639
Summa nettoomsättning	5 794 904	5 698 447

*I årsavgifter bostäder ingår vatten och bredband.

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-231 652	-19 501
Reparationer	-76 395	-211 689
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-515 025	-515 025
Försäkringspremier	-243 824	-217 700
Kabel- och digital-TV	-157 579	-157 561
Återbäring från Riksbyggen	1 300	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 680	-2 227
Obligatoriska besiktningar	-1 656	-2 825
Snö- och halkbekämpning	-189 036	-115 023
Statuskontroll	0	-41 333
Förbrukningsinventarier	-101 159	-39 741
Fordons- och maskinkostnader	-18 260	-10 897
Vatten	-230 844	-217 885
Fastighetsel	-79 742	-77 698
Uppvärmning	-650 656	-651 630
Sophantering och återvinning	-163 469	-211 703
Förvaltningsarvode drift (Sandrening)	-55 214	-9 838
Summa driftskostnader	-2 715 891	-2 501 775

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 465	-152 206
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 162
IT-kostnader	-6 267	-5 235
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-24 753
Övriga förvaltningskostnader	-30 148	-17 349
Kreditupplysningar	-10 014	-3 993
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 962	-23 207
Kontorsmateriel	-10 581	-7 566
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-4 797	-4 183
Övriga externa kostnader	-2 984	-39 487
Summa övriga externa kostnader	-265 168	-285 090

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-54 800	-54 800
Sammanträdesarvoden	-25 200	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 999	-28 999
Sociala kostnader	-36 095	-28 941
Summa personalkostnader	-171 094	-137 940

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-860 711	-860 711
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 951	-2 476
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-865 662	-863 187

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 967	12 588
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	96
Övriga ränteintäkter	568	910
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 575	13 594

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 156 353	-1 170 935
Övriga räntekostnader	-172	-119
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 156 525	-1 171 054

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 320 223	42 320 223
Mark	1 650 000	1 650 000
Markanläggning	39 606	39 606
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 009 829	44 009 829

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 346 379	-13 485 667
Markanläggningar	-39 606	-39 606
	-14 385 985	-13 525 273

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-860 711	-860 711
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 246 696	-14 385 984
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	27 113 133	27 973 844
Mark	1 650 000	1 650 000

Taxeringsvärden

Småhus	68 670 000	68 670 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	68 670 000	68 670 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 250 000</i>	<i>44 250 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 420 000</i>	<i>24 420 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 510	0
Inventarier och verktyg	249 689	249 689
Installationer	909 931	909 931
	1 209 130	1 159 620
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	49 510
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 209 130	1 209 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 476	0
Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-909 931	-909 931
	-1 162 096	-1 159 620
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 951	-2 476
	-4 951	-2 476
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 427	-2 476
Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-909 931	-909 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 167 047	-1 162 096
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 084	47 035
Varav		
Maskiner och inventarier	42 084	47 035

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggen	99 000	99 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	99 000	99 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Kundfordringar	7 679	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 681	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	6 771	6 771
Skattekonto	1 638	1 070
Summa övriga fordringar	8 409	7 841

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 967	0
Förutbetalda försäkringspremier	259 829	243 824
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 616	38 052
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 397	39 395
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	859
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 809	322 129

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 074	5 251
Bankmedel	1 073 049	873 049
Transaktionskonto	1 016 568	471 302
Summa kassa och bank	2 091 691	1 349 602

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 557 410	35 588 902
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 096 694	-20 041 381
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-443 160	-443 332
Långfristig skuld vid årets slut	8 017 556	15 104 189

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,14%	2025-09-25	10 102 505,00	-10 008 755,00	93 750,00	0,00
SWEDBANK	2,40%	3-mån rörlig	0,00	10 008 755,00	31 250,00	9 977 505,00
SWEDBANK	4,41%	2026-04-24	3 022 521,00	0,00	103 332,00	2 919 189,00
SWEDBANK	3,44%	2026-02-28	7 160 000,00	0,00	160 000,00	7 000 000,00
SWEDBANK	3,84%	2026-06-17	6 400 000,00	0,00	200 000,00	6 200 000,00
SWEDBANK	2,91%	2027-05-25	2 778 876,00	0,00	303 160,00	2 475 716,00
SWEDBANK	4,14%	2027-09-24	6 125 000,00	0,00	140 000,00	5 985 000,00
Summa			35 588 902,00	0,00	1 031 492,00	34 557 410,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 26 096 094 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 443 160 kr varav den delen också redovisas som kortfristig.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	357 390	129 394
Summa leverantörsskulder	357 390	129 394

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 465	5 465
Skuld sociala avgifter och skatter	68 608	61 635
Summa övriga skulder	74 073	67 100

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	109 475	120 120
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 047
Upplupna elkostnader	8 098	11 737
Upplupna värmekostnader	76 326	80 967
Upplupna kostnader för renhållning	306	1 351
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 489	8 970
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	460 388	354 149
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	664 082	587 342

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 260 000	42 260 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

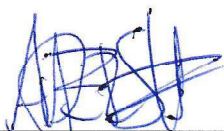
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

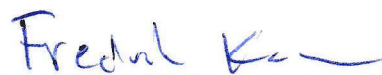
Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-23

Gävle 2026-04-23

Ort och datum



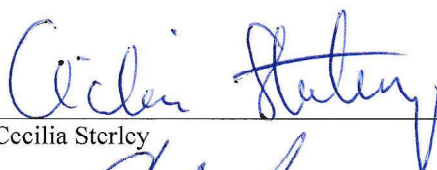
Anders Lif



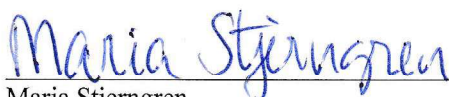
Fredrik Karlsson



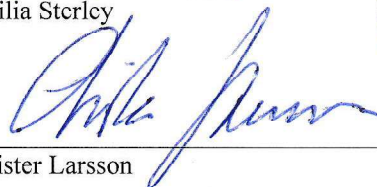
Björn Johansson
(Tjänstgörande suppleant)



Cecilia Sterley



Maria Stjerngren



Christer Larsson



Max Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats

2026-05-04

Borev Revision AB



Kristian Segerstedt
Revisor



Anna Öberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18, org.nr 716413-4079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört 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 utfört 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 18 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 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

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anna Öberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 16:19

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 04.05.2026 13:31

DOCUMENT ID:

rkUoXWURWx

ENVELOPE ID:

ByHs7WU0WI-rkUoXWURWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, RB BRF Gävlehus nr 18.pdf

2 pages

SHA-512:

28ed7c7746c2b8f372dd167ad70b6394c5f15408d8d158

558bc00719735b15bfefceefd0641cda671649dcb129a1

e4dbae805224b08ba0e72f346b7e6f59a147

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	04.05.2026 13:34	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	04.05.2026 13:34	Low	IP: 94.234.86.249
ANNA MARIA ÖBERG	Signed	04.05.2026 16:19	eID	Swedish BankID
beertah@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 16:10	Low	IP: 90.130.58.123

* 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 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.

RBF Gävlehus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gävlehus nr 18 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

