

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Gävlehus nr 17
Org nr: 716413-3758



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 45 212 875 kr.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre räntekostnader och en högre fastighetstaxering.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror framförallt på en högre kostnad för snö- och halkbekämpning samt för trädgårdsskötsel i och med fällning av träd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 084 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 867 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björsjö 36:1 och Björsjö 37:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 100 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Trumslagarvägen 4-18, 5-19 och 15-31 i Gävle

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	20	
3 rum och kök	63	
4 rum och kök	17	
Total tomtarea		38 730 m ²
Bostäder bostadsrätt		8 977 m ²
Total bostadsarea		8 977 m ²
Årets taxeringsvärde		98 030 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		66 920 000 kr

AS

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 505 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2021-05-04 och visar på ett underhållsbehov på 781 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 442 tkr.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Tak	2016-2017
Hängrännor	2017-2018
Asfaltering	2017-2018
Ventilation	2018-2019
Underhållsspolning	2018-2019
Garageportar och ytterbelysning på garage	2018-2019
Värmesystem	2019-2020
Tvättstuga	2019-2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	49 371

Pågående underhåll

	År
Fasadrenovering/dörrar/fönster	2020-2021

hs

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Stål	Ordförande	2022
Lena Kuusinen	Sekreterare	2021
Patrik Andersson	Ledamot	2022
Sonja Sjöberg	Ledamot	2022
Mikael Sundberg	Ledamot	2021
Tommy Ellgren	Ledamot	2022
Sanna Persson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Eriksson	Suppleant	2022
Alexander Meuller	Suppleant	2021
Fredrik Larsen	Suppleant	2021
Andreas Rasmusson	Suppleant	2022
Amanda Hallberg	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gävle Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2021
Mats Fjällström	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Grundvall	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast januari 2021 då avgifterna höjdes med 8%.

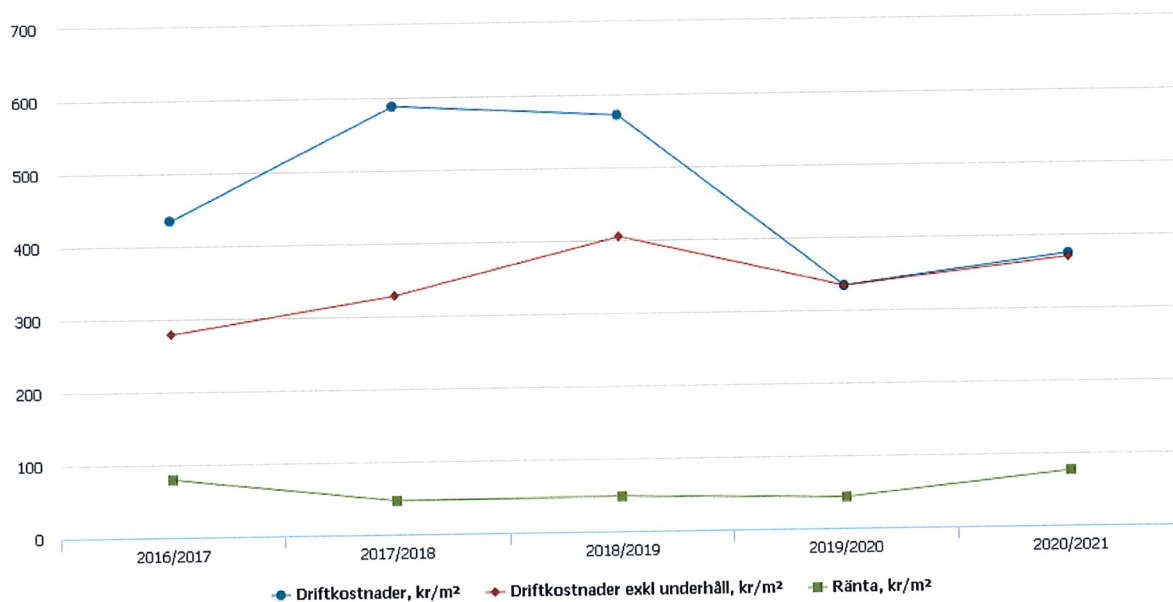
Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

AS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 341	6 975	6 753	6 640	6 579
Resultat efter finansiella poster	1 489	2 112	555	-384	833
Årets resultat	1 489	2 112	555	-384	833
Resultat exkl. avskrivningar	2 573	3 199	1 034	626	1 843
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 131	2 593	479	-249	968
Balansomslutning	71 007	44 811	43 822	44 434	45 997
Soliditet %	15	20	14	14	14
Likviditet %	197	132	92	101	131
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	724	697	684	677
Bränsletillägg, kr/m ²	44	44	44	44	44
Driftkostnader, kr/m ²	408	334	572	588	435
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	334	405	328	279
Ränta, kr/m ²	50	43	48	46	79
Lån, kr/m ²	6 272	3 909	4 022	4 163	4 302
Skuldkvot %	7,22	4,83	5,05	5,50	5,62



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 137 955	2 876 367	2 722 823	2 112 226
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 112 226	-2 112 226
Reservering underhållsfond		442 000	-442 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 371	49 371	
Årets resultat				1 488 855
Vid årets slut	1 137 955	3 268 996	4 442 420	1 488 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 835 049
Årets resultat	1 488 855
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-442 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 371

Summa

5 931 274

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 931 274

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

hs

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 341 304	6 974 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	452 389	290 959
Summa rörelseintäkter		7 793 693	7 265 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 660 466	-2 994 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 416	-462 487
Personalkostnader	Not 6	-197 141	-228 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 084 207	-1 086 283
Summa rörelsekostnader		-5 416 230	-4 771 088
Rörelseresultat		2 377 463	2 494 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 400	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 053	3 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-917 061	-386 203
Summa finansiella poster		-888 608	-382 295
Resultat efter finansiella poster		1 488 855	2 112 226
Årets resultat		1 488 855	2 112 226

ms

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 656 489	41 718 442
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	78 003	75 856
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	17 906 000	6 000
Summa materiella anläggningstillgångar		58 640 491	41 800 298
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		58 790 491	41 950 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	17 157	6 571
Övriga fordringar	Not 16	9 093	4 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	198 786	79 652
Summa kortfristiga fordringar		225 036	90 845
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 991 033	2 770 004
Summa kassa och bank		11 991 033	2 770 004
Summa omsättningstillgångar		12 216 069	2 860 849
Summa tillgångar		71 006 560	44 811 147

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 137 955	1 137 955
Fond för yttre underhåll		3 268 996	2 876 367
Summa bundet eget kapital		4 406 950	4 014 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 442 420	2 722 823
Årets resultat		1 488 855	2 112 226
Summa fritt eget kapital		5 931 275	4 835 049
Summa eget kapital		10 338 225	8 849 371
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	54 481 366	33 791 229
Summa långfristiga skulder		54 481 366	33 791 229
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 825 807	1 298 528
Leverantörsskulder	Not 20	3 176 535	127 426
Skatteskulder	Not 21	229 148	0
Övriga skulder	Not 22	2 324	2 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	953 155	742 270
Summa kortfristiga skulder		6 186 969	2 170 548
Summa eget kapital och skulder		71 006 560	44 811 147

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 488 855	2 112 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 084 207	1 086 283
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 573 062	3 198 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-134 191	79 750
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 489 142	-106 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 928 013	3 171 575
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 229 647
Investeringar i inventarier	-24 400	0
Investeringar i pågående byggnation	-17 900 000	-6 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 924 400	-1 235 647
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	21 217 416	-1 016 776
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 217 416	-1 016 776
Årets kassaflöde	9 221 029	919 152
Likvidamedel vid årets början	2 770 004	1 850 852
Likvidamedel vid årets slut	11 991 033	2 770 004
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Detta är andra året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare år har K2 regelverket tillämpats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivningar samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas och när en komponent byts ut, utrangeras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-94 år
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10 år

hs

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 863 688	6 495 202
Hyror, bostäder	400	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	393 780	393 780
Vattenavgifter	83 436	91 668
Summa nettoomsättning	7 341 304	6 974 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	214 800	179 000
Övriga lokalintäkter	7 650	8 370
Övriga ersättningar	28 411	27 794
Fakturerade kostnader	1 440	4 500
Återvunna fordringar	265	2 056
Övriga rörelseintäkter	50 223	4 653
Försäkringsersättningar	149 600	64 586
Summa övriga rörelseintäkter	452 389	290 959

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-49 371	0
Reparationer	-505 344	-512 107
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-735 225	-501 900
Försäkringspremier	-172 248	-158 042
Kabel- och digital-TV	-395 716	-405 601
Återbäring från Riksbyggen	5 700	0
Serviceavtal	-1 151	0
Obligatoriska besiktningar	-50 000	-53 757
Snö- och halkbekämpning	-261 329	-74 588
Statuskontroll	-2 974	-8 384
Förbrukningsinventarier	-46 884	-34 527
Fordons- och maskinkostnader	-9 900	-10 616
Vatten	-260 207	-219 399
Fastighetsel	-65 231	-67 270
Uppvärmning	-758 446	-731 481
Sophantering och återvinning	-210 429	-215 062
Förvaltningsarvode drift	-141 711	-1 336
Summa driftskostnader	-3 660 466	-2 994 070

123

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-279 228	-283 328
Hyra inventarier & verktyg	-1 820	0
IT-kostnader	-5 581	-2 865
Arvode, yrkesrevisorer	-14 409	-16 858
Övriga förvaltningskostnader	-6 427	-15 265
Kreditupplysningar	-8 635	-5 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 782	-29 662
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9 040
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Konsultarvoden	-48 098	-36 509
Bankkostnader	-3 690	-4 070
Övriga externa kostnader	-76 247	-51 541
Summa övriga externa kostnader	-474 416	-462 487

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-104 500	-100 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 300	-74 500
Övriga personalkostnader	0	-2 125
Sociala kostnader	-47 341	-51 422
Summa personalkostnader	-197 141	-228 247

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 061 953	-1 043 205
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 627	-1
Avskrivning Installationer	-20 627	-43 078
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 084 207	-1 086 283

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 400	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 400	0

ws

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 144	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 663	2 214
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 003
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 247	691
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 053	3 908

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-453 121	-384 979
Övriga räntekostnader	-65	-1 224
Övriga finansiella kostnader	-463 875	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-917 061	-386 203

ms

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	53 010 345	53 311 468
Mark	3 000 000	3 000 000
Tillkommande utgifter		0
Markanläggning	478 643	478 643
	56 488 988	56 790 111
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 185 513
	0	1 185 513
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	1 486 636
	0	1 486 636
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 488 988	56 488 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 291 903	-14 735 334
Tillkommande utgifter		0
Markanläggningar	-478 643	-478 643
	-14 770 546	-15 213 977
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 061 953	-1 043 205
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Utförda avskrivningar på årets utrangeringar/avyttringar	0	1 486 636
	-1 061 953	443 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 832 499	-14 770 546
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 656 489	41 718 442
Varav		
Byggnader	37 656 489	38 718 442
Mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärden		
Småhus	98 030 000	66 920 000
Totalt taxeringsvärde	98 030 000	66 920 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 330 000</i>	<i>45 920 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 700 000</i>	<i>21 000 000</i>

hs

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	371 552	371 552
Installationer	1 174 880	1 130 746
	1 546 432	1 502 298
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	24 400	44 142
	1 570 832	1 546 432
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-371 552	-371 552
Installationer	-1 099 024	-1 055 946
	-1 470 576	-1 427 498
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 627	-1
Installationer	-26 627	-43 078
	-28 254	-43 079
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-373 178	-1 099 024
Installationer	-1 119 651	-371 552
	-1 492 829	-1 470 576
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 003	75 856
Varav		
Inventarier och verktyg	22 773	0
Installationer	55 229	75 856

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående saldo	6 000	0
Fasadrenovering/dörrar/fönster	17 900 000	6 000
Vid årets slut	17 906 000	6 000

ns

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	150 000	150 000
Summa andra långfristiga fordringar	150 000	150 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 099	6 571
Kundfordringar	5 058	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 157	6 571

Not 16 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	0	4 177
Skattekonto	445	445
Momsfordringar	8 648	0
Summa övriga fordringar	445	4 622

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteutgifter	12 092	1 429
Förutbetalda försäkringspremier	62 027	53 017
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 068	25 206
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 600	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 786	79 652

Not 18 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	391 486	714 897
Transaktionskonto	11 599 547	2 055 107
Summa kassa och bank	11 991 033	2 770 004

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	56 307 173	35 089 757
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 825 807	-1 298 528
Långfristig skuld vid årets slut	54 481 366	33 791 229

WS

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2021-08-25	14 054 133,00	-13 834 310,00	219 823,00	0
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	0,00	11 300 000,00	0,00	11 300 000,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	0,00	13 863 301,00	0,00	13 863 301,00
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	21 035 624,00	0,00	1 078 752,00	19 956 872,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-01-30	0,00	11 300 000,00	113 000,00	11 187 000,00
Summa			35 089 757,00	22 600 000	1 411 575,00	70 141 483,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 825 807 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	3 176 535	127 426
Summa leverantörsskulder	3 176 535	127 426

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 324	2 324
Summa övriga skulder	2 324	2 324

Not 22 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	229 148	0
Summa skatteskulder	229 148	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 350	0
Upplupna räntekostnader	75 263	75 054
Upplupna elkostnader	4 109	4 305
Upplupna värmekostnader	25 982	24 226
Upplupna kostnader för renhållning	18 514	16 376
Upplupna revisionsarvoden	1 650	1 650
Upplupna styrelsearvoden	104 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 100	66 915
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	618 686	553 743
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	953 155	742 270

hs

Not Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	64 415 000	46 315 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

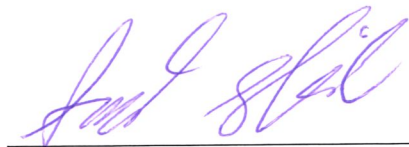
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

hs

Styrelsens underskrifter

Gärle 2021-10-25
Ort och datum



André Stål



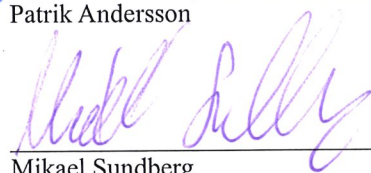
Lena Kuusinen



Patrik Andersson



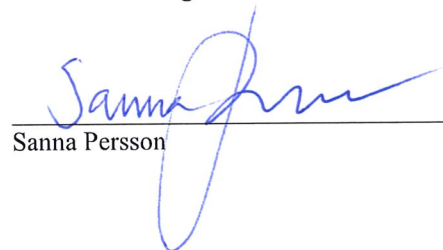
Sonja Sjöberg



Mikael Sundberg



Tommy Ellgren



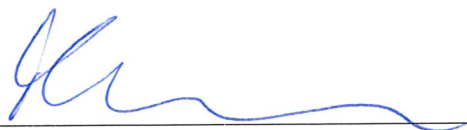
Sanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-29

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Mats Fjällström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Gävlehus nr 17
Org.nr. 716413-3758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Gävlehus nr 17 för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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 2021 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *ws*

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 RB BRF Gävlehus nr 17 för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Gävle den 29 oktober 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöö

Auktoriserad revisor

Mats Fjällström

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 22 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.

Styrelsens ord

Medlemsmöten / årsstämma Per Capsulam

Vår årsstämma anordnades i november, då valdes nuvarande styrelse och föreningens årsredovisning godkändes.

Våren 2020 drabbades världen av pandemin Corona/COVID-19 och årsstämman genomfördes Per Capsulam – i pappersform – med stort deltagande.

Städdag

Våra städdagar brukar locka en hel del medlemmar där vi alla hjälps åt att snygga till vårt område, det ger även medlemmarna möjlighet att träffas och pratas vid och uppskattas av många. Under året har vi genomfört två städdagar, en i oktober samt en i maj.

Höstens städdag bjöd på fint väder och vi rensade upp på området som avslutades med grillning.

Vi brukar vanligtvis anordna en medlemsinbjudan med förtäring i lokalen på kvällen men under rådande pandemi avstod föreningen denna höst.

Vårstädningen i maj genomfördes med bra uppslutning som avslutades med grillning.

- Under vårens städdag byttes trasig panel och målades en hel garagelänga.
- 12 huskroppar har fått taköversyn där trasiga takpannor byttes ut (4 på höst-, 8 på vårstädning)

Fyrkantsansvariga på området

Vi har fyra ”fyrkanter” och en ”länga” på vårt område med varsin ansvarig som medlemmarna kan kontakta vid enklare frågor och funderingar. De har även tillgång till nycklar till utrymmen med gräsklippare, skottkärror mm, som kan lånas.

Trum-info

Ett uppskattat och informativt sätt att nå ut till medlemmarna är vårt eget ”Trum-info”-blad som går ut till medlemmarna.

Markarbeten

- Föreningens lokaler har varit nedstängda under pandemin för att undvika ökad smitt-spridning
- Gräsklippning utförs av boende, innebär i runda tal en besparing på ca 100 000 kr för föreningen
- Vi har tagit ner samtliga pilträd och fräst undan stubbar (även från förra årets trädner-tagning)
- Vi anlade en mycket uppskattad liten is-arena under några veckor i vinter
- Vi har byggt ett litet mini-kök i anslutning till övernattningsrummet
- Vi har monterat nya brunnslock på gavlarna

Övriga arbeten – fasadrenovering

Årets snackis i området – får man ändå säga – är den stora fasadrenoveringen vi påbörjade på senvintern och som pågår in på nästa verksamhetsår. Avslutas i november 2021 om planeringen håller.

Föreningen har bytt ut samtliga ytterdörrar, fönster och altandörrar samt en del förräddörrar som inte höll måttet för ommålning. Samtliga boende har fått nya lås till ytterdörrarna med tillhörande tre nycklar. Alla fasader målades röda, vilket innebär att de sju huskroppar som tidigare varit gula byttes till röda.

Kvarterslokalen blir fortsatt blå.

RB BRF Gävlehus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17 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

