

Årsredovisning

RB BRF Gävlehus nr 17
Org nr: 716413-3758

2021-09-01 – 2022-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

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

2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 45 212 875 kr.

Årets resultat är 585 tkr. Händelser som påverkat resultatet negativt i jämförelse med tidigare år är höga kostnader för vattenskador där försäkringsersättning endast täckt en bråkdel. Underhållskostnader i form av ventilationsinjustering samt generellt ökade löpande driftskostnader har också bidragit till det lägre resultatet. Det avslutade fönster- och fasad projektet belastar nu också föreningens resultat med ökade avskrivningar på drygt 1 miljon. I resultatet ingår totala avskrivningar med 2 128 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 713 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197% till 95%.

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
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	98 030 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Brf Gävlehus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 14 400 kr i utdelning samt 5 100 kr i återbäring.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 669 tkr och planerat underhåll för 386 tkr. I beloppet för reparationer ingår kostnader för vattenskador med 542 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2.

Föreningen använder regelverket K3. Detta innebär att man tillämpar komponentavskrivning och bedömer nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngörs den och den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att underhåll och vissa större fastighetsreparationer inte kostnadsförs direkt utan skrivs av. En stor del av underhållskostnaderna går således inte mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfond sker således i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), antingen genom den eviga årliga avsättningen ELLER genom behovet de närmsta 30 åren, med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022-05-25 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad för planerat underhåll på 860 tkr per år eller 619 tkr på en 30-årsperiod och den rekommenderade avsättningen med hänsyn taget dagens fondsaldo är 510 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

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
Luckor	2020-2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder (byte golvbrunn)	4 000 kr
Gemensamma utrymmen (golvmatta)	28 080 kr
Installationer (injusterings ventilation)	252 401 kr
Huskropp utvändigt (färg, ytterpanel, vindskivor)	54 635 kr
Marktytor (markarbeten och material isbana)	46 765 kr
TOTALLT	385 881 KR

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Andersson	Ordförande	2022
Lena Johansson	Sekreterare	2023
Sonja Sjöberg	Ledamot	2023
Janna Brundin	Ledamot	2022
Tommy Ellgren	Ledamot	2022
Isak Låås	Ledamot	2023
Sanna Persson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Rasmusson	Suppleant	2022
Fredrik Larsen	Suppleant	2023
Jonathan Eriksson	Suppleant	2022
Matilda Frisegård	Suppleant	2023
Hanna Skytt	Suppl. Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2022
Mats Fjällström	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Grundvall	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Stål	2022
Björn Grängfors	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

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

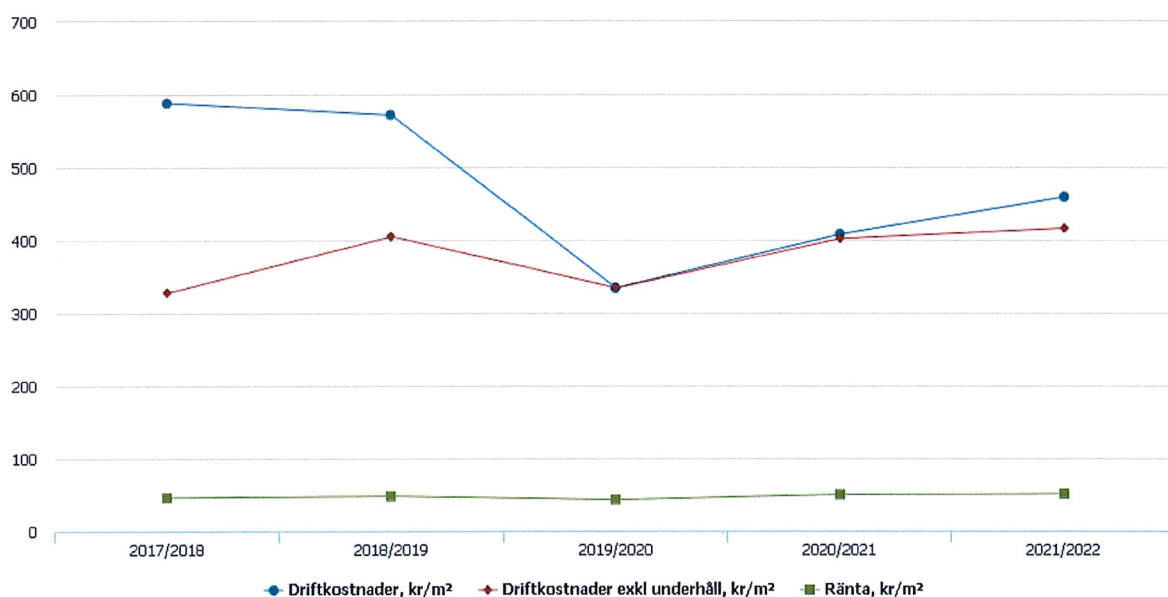
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 784 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 552	7 341	6 975	6 753	6 640
Resultat efter finansiella poster	585	1 489	2 112	555	-384
Årets resultat	585	1 489	2 112	555	-384
Resultat exklusive avskrivningar	2 713	2 573	3 199	1 034	626
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 203	2 131	2 593	479	-249
Balansomslutning	67 801	71 063	44 811	43 822	44 434
Soliditet %	16	15	20	14	14
Likviditet %	95	197	132	92	101
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	784	765	724	697	684
Bränsletillägg, kr/m ²	44	44	44	44	44
Driftkostnader, kr/m ²	459	408	334	572	588
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	416	402	334	405	328
Ränta, kr/m ²	51	50	43	48	46
Lån, kr/m ²	6 065	6 272	3 909	4 022	4 163
Skuldkvot %	6,86	7,22	4,83	5,05	5,50



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.

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	1 137 955	0	0	3 268 996	4 442 420	1 488 855
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 488 855	-1 488 855
Reservering underhållsfond				510 000	-510 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-385 881	385 881	
Årets resultat						585 124
Vid årets slut	1 137 955	0	0	3 393 115	5 807 156	585 124

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 931 274
Årets resultat	585 124
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-510 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	385 881
Summa	6 392 279

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 392 279**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 552 143	7 341 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	380 252	452 389
Summa rörelseintäkter		7 932 395	7 793 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 121 365	-3 660 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 274	-474 416
Personalkostnader	Not 6	-216 581	-197 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 128 140	-1 084 207
Summa rörelsekostnader		-6 907 360	-5 416 230
Rörelseresultat		1 025 035	2 377 463
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 400	14 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 535	14 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-455 846	-917 061
Summa finansiella poster		-439 911	-888 608
Resultat efter finansiella poster		585 124	1 488 855
Årets resultat		585 124	1 488 855

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	63 374 977	40 656 489
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	203 219	78 003
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	17 906 000
Summa materiella anläggningstillgångar		63 578 195	58 640 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		63 728 195	58 790 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	12 505	17 157
Övriga fordringar	Not 17	6 133	9 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	335 297	198 786
Summa kortfristiga fordringar		353 935	225 036
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 718 478	11 991 033
Summa kassa och bank		3 718 478	11 991 033
Summa omsättningstillgångar		4 072 413	12 216 069
Summa tillgångar		67 800 609	71 006 560

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 137 955	1 137 955	
Fond för yttre underhåll	3 393 115	3 268 996	
Summa bundet eget kapital	4 531 070	4 406 951	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 807 156	4 442 420	
Årets resultat	585 124	1 488 855	
Summa fritt eget kapital	6 392 279	5 931 274	
Summa eget kapital	10 923 349	10 338 225	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	52 578 133	54 481 366
Summa långfristiga skulder	52 578 133	54 481 366	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 864 520	1 825 807
Leverantörsskulder	Not 21	266 379	3 176 535
Skatteskulder	Not 22	412 289	229 148
Övriga skulder	Not 23	-596	2 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 756 534	953 155
Summa kortfristiga skulder	4 299 127	6 186 969	
Summa eget kapital och skulder	67 800 609	71 006 560	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	585 124	1 488 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 128 140	1 084 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 713 264	2 573 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-128 899	-134 191
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 926 555	3 489 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 810	5 928 013
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-6 909 924	0
Investeringar i inventarier	-155 920	-24 400
Investeringar i pågående byggnation	0	-17 900 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 065 844	-17 924 400
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 864 520	21 217 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 864 520	21 217 416
Årets kassaflöde	-8 272 554	9 221 029
Likvidamedel vid årets början	11 991 033	2 770 004
Likvidamedel vid årets slut	3 718 478	11 991 033

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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 och verktyg	Linjär	5-10 år
Markinventarier (Moloker)	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 037 484	6 863 688
Hyror, bostäder	1 200	400
Bränsleavgifter, bostäder	393 780	393 780
Vattenavgifter	106 856	83 436
Elavgifter	12 823	0
Summa nettoomsättning	7 552 143	7 341 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	214 800	214 800
Övriga lokalintäkter	14 420	7 650
Övriga ersättningar	40 123	28 411
Fakturerade kostnader	0	1 440
Övriga sidointäkter	778	0
Återvunna fordringar	0	265
Erhållna skadestånd	10 746	0
Övriga rörelseintäkter	26 930	50 223
Försäkringsersättningar	72 455	149 600
Summa övriga rörelseintäkter	380 252	452 389

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-385 881	-49 371
Reparationer	-669 214	-505 344
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-735 225	-735 225
Försäkringspremier	-186 349	-172 248
Kabel- och digital-TV	-393 796	-395 716
Återbäring från Riksbyggen	5 100	5 700
Serviceavtal	-1 150	-1 151
Sotning	-39 563	0
Obligatoriska besiktningar	0	-50 000
Snö- och halkbekämpning	-157 995	-261 329
Statuskontroll	-63 281	-2 974
Förbrukningsinventarier	-34 443	-46 884
Fordons- och maskinkostnader	-53 992	-9 900
Vatten	-308 106	-260 207
Fastighetsel	-73 764	-65 231
Uppvärmning	-791 795	-758 446
Sophantering och återvinning	-214 406	-210 429
Förvaltningsarvode drift	-17 503	-141 711
Summa driftskostnader	-4 121 365	-3 660 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-262 942	-279 228
Hyra inventarier & verktyg	-8 843	-1 820
IT-kostnader	-11 497	-5 581
Arvode, yrkesrevisorer	-18 969	-14 409
Övriga förvaltningskostnader	-15 559	-6 427
Kreditupplysningar	-8 267	-8 635
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 487	-22 782
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Konsultarvoden	0	-48 098
Bankkostnader	-4 210	-3 690
Övriga externa kostnader	-61 000	-76 247
Summa övriga externa kostnader	-441 274	-474 416

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-104 300	-104 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 630	-45 300
Sociala kostnader	-49 651	-47 341
Summa personalkostnader	-216 581	-197 141

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 095 663	-1 061 953
Avskrivning Markinventarier	-1 773	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 077	-1 627
Avskrivning Installationer	-20 627	-20 627
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 128 140	-1 084 207

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 400	14 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 400	14 400

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 144
Ränteintäkter från likviditetsplacering	391	10 663
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 143	1 247
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 535	14 053

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-455 846	-453 121
Övriga räntekostnader	0	-65
Övriga finansiella kostnader	0	-463 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-455 846	-917 061

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	53 010 345	53 010 345
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggning	478 643	478 643
	56 488 988	56 488 988
Årets anskaffningar		
Byggnader	24 685 934	0
Markinventarier	132 990	0
	24 818 924	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 307 912	56 488 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 353 856	-14 291 903
Markanläggningar	-478 643	-478 643
	-15 832 499	-14 770 546
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 095 663	-1 061 953
Årets avskrivning markinventarier	-1 773	0
	-2 097 436	-1 061 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 929 935	-15 832 499
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 374 977	40 656 489
Varav		
Byggnader	60 243 760	37 656 489
Mark	3 000 000	3 000 000
Markinventarier	131 217	0
Taxeringsvärden		
Småhus	98 030 000	98 030 000
Totalt taxeringsvärde	98 030 000	98 030 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 330 000</i>	<i>64 330 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 700 000</i>	<i>33 700 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	395 952	371 552
Installationer	1 174 880	1 174 880
	1 570 832	1 546 432
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	155 920	24 400
	155 920	24 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 726 752	1 570 832
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-373 178	-371 552
Installationer	-1 119 651	-1 099 024
	-1 492 829	-1 470 576
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 077	-1 627
Installationer	-26 627	-26 627
	-36 704	-28 254
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-383 256	-373 178
Installationer	-1 140 277	-1 119 651
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 523 533	-1 492 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	203 218	78 002
Varav		
Inventarier och verktyg	168 616	22 773
Installationer	34 602	55 229

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets slut	0	17 906 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	150 000	150 000
Summa andra långfristiga fordringar	150 000	150 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 370	12 099
Kundfordringar	135	5 058
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 505	17 157

Not 17 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fordringar hos anställda	5 688	0
Skattekonto	445	445
Momsfordringar	0	8 648
Summa övriga fordringar	6 133	9 093

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	12 092
Förutbetalda försäkringspremier	62 161	62 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 401	25 068
Förutbetald kabel-tv-avgift	98 449	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 701	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 585	99 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 297	198 786

Not 19 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 516 529	391 486
Transaktionskonto	2 201 949	11 599 547
Summa kassa och bank	3 718 478	11 991 033

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	54 442 653	56 307 173
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 864 520	-1 825 807
Långfristig skuld vid årets slut	52 578 133	54 481 366

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-08-25	13 834 310,00	-13 834 310,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	11 300 000,00	0,00	282 500,00	11 017 500,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	13 863 301,00	0,00	277 268,00	13 586 033,00
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	19 956 872,00	0,00	1 078 752,00	18 878 120,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-01-30	11 187 000,00	0,00	226 000,00	10 961 000,00
Summa			70 141 483,00	-13 834 310,00	1 864 520,00	54 442 653,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 864 520 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	260 947	3 176 535
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 432	0
Summa leverantörsskulder	266 379	3 176 535

Not 22 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	412 289	229 148
Summa skatteskulder	412 289	229 148

Not 23 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld för moms	-3 245	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 649	2 324
Summa övriga skulder	-596	2 324

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	34 326	33 350
Upplupna räntekostnader	39 314	75 263
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 696	0
Upplupna elkostnader	4 919	4 109
Upplupna vattenavgifter	26 707	0
Upplupna värmekostnader	25 106	25 982
Upplupna kostnader för renhållning	16 301	18 514
Upplupna revisionsarvoden	2 750	1 650
Upplupna styrelsearvoden	106 500	104 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 180	71 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 247	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	641 490	618 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 756 534	953 155

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	34 415 000	64 415 000

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

GÄVLE 26/10-22

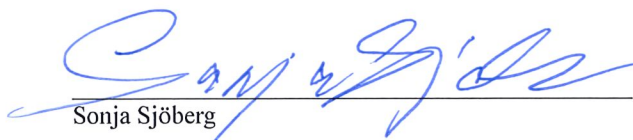
Ort och datum



Patrik Andersson



Lena Johansson



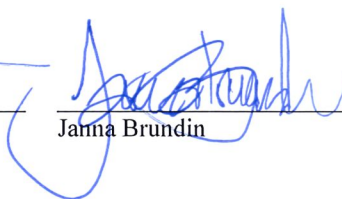
Sonja Sjöberg



Tommy Ellgren



Isak Låås



Janna Brundin



Hanna Skytt (tjänstgörande suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats

9/11-2022

Grant Thornton Sweden AB



Hanna Hjalmarsson
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 2021-09-01 -- 2022-08-31.

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 2022 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

kh

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2021-09-01 -- 2022-08-31 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 9 november 2022

Grant Thornton Sweden AB



Hanna Hjalmarsson
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 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 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 planliga 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

Medlemsträff / Årsstämma Per Capsulam

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

Vi valde även i år att genomföra stämman per capsulam (i pappersform) för att hålla nere eventuell smitta bland våra medlemmar. Deltagandet var högt med många inkomna svarskuvert.

Ett medlemsmöte anordnades i slutet av mars. Där informerades medlemmarna om nya gräsklippningsrutiner med av styrelsen framtaget klippschema. Information om föreningens anslutning till grannsamverkan lades fram och vi samlade även in reflektioner och tankar kring den fasadrenovering som ägt rum året innan. Ett 40-tal medlemmar närvarande och mötet uppskattades stort.

Föreningen firade 40 år

En festkommitté anordnade en heldag 10 september som bjöd på strålande sol och en skön dag då bland andra Gästrike Återvinnare var på plats och informerade om källsortering samt anordnade en tävling för våra barn på området. Även Riksbyggen hade representation på plats där medlemmar hade möjlighet att få information samt diskutera. De hade även med sig en mycket uppskattad hoppborg för de yngre. Fler aktiviteter som anordnades för de små var bl a fiskdamm, käpphästhoppning och sparkcykelrace. Föreningen bjöd på tårta och fika under eftermiddagen samt uppvaktade medlemmar som bott i området sedan starten 1982. På kvällen dukades det upp middag för två sittningar, kl 17.00 och kl 19.00, med stort deltagande och trevlig samvaro.

Städdagar

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.

Vi hade vädergudarna med oss och bjöds på en vacker höstdag i oktober på lördagen då vi rensade upp på området som avslutades med grillning. På söndagen var vädret lite blåsigare och blött då vissa av styrelsens medlemmar samt några få boende slutförde påbörjade arbeten från lördagen.

Vårstädningen i maj genomfördes under två dagar med bra uppslutning. Under denna helg hanns det bland annat med att byta panel samt måla denna på en hel garagelänga, arbete inleddes för installation av underjordsbehållare för föreningens avfall, en taköversyn av åtta huskroppar där trasiga takpannor byttes ut, allmän städning inne på områdena utfördes med. Uppslutningen var stor och vi hade återigen vädergudarna på vår sida

Fyrkantsansvariga på området

Vi har fyra ”fyrkanter” och en ”länga” på vårt område med minst en 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, Facebook-grupp och SMS-grupp

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

Vi har även en SMS-grupp och en Facebook-grupp där information läggs ut – då vi har blandad ålder bland våra boende är dessa tre forum en bra bredd att nå ut till medlemmarna.

Avfallshantering

Under året har föreningen gjort om vår avfallshantering. För hushållssopor och kompost har så kallade underjordsbehållare installerats, ett arbete där vi gjort i stort sett hela arbetet själva med markberedning, grävning, installation samt återställning. Genom att göra allt detta arbete i egen regi har besparingar på i runda tal 100 000 kr gjorts. Det gamla soprummet har gjorts om till en återvinningsstation för bl a pappersförpackningar, metallförpackningar, plastförpackningar, tidningar, glas, batterier mm. I samband med iordningställandet av återvinningsstationen byttes även panelen på hela garagelängan där soprummet tidigare låg.

Statuskontroll

Under året har även statuskontroll på samtliga lägenheter gjorts. Detta utförs var 3:e år för att i tidigt skede upptäcka eventuella brister så dessa kan åtgärdas. Det upptäcktes 10 vattenskador i badrum där lösa klämringar samt hål i ytskiktet var anledningen. Många fel på elinstallationer upptäckes också, de flesta hade dock att göra med ej återställda installationer efter fasadrenovering. En efterkontroll har utförts där brister har följts upp så de åtgärdats.

Fasadrenovering

Fasadrenoveringen avslutades under våren/försommaren med kvarvarande målningsarbeten samt mindre justeringar. Under våren utfördes även en injustering av ventilationen baserat på de nya ventilerna i fönstren.

Övrigt

- Föreningens lokaler har varit öppna för uthyrning och många uthyrningar har gjorts.
- Gräsklippning utförs av boende enligt av styrelsen framtaget klippschema. Detta innebär i runda tal en besparing på ca 270 000 kr/år för föreningen jämfört med att lägga ut detta på entreprenad. Vi har köpt in nya gräsklippare för att underlätta klippningen, en åkgräsklippare, en batteridrivna handgräsklippare samt trimmer som boende kan använda.
- Vi anlade en mycket uppskattad liten is-arena några veckor under vinterns kallare period.
- Föreningen har i samarbete med PostNord installerat paketboxar i anslutning till föreningslokalen dit boende kan få paket levererade istället för till serviceställe.
- Festlokalen har under året fått en ny matta då den gamla var helt uttjänt.
- Föreningen har även köpt in en släpvagn som kan bokas av medlemmarna för en mindre summa.
- Föreningen är numera ansluten till Grannsamverkan och skyltar om detta har satts upp.

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

