

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB Brf Gävlehus nr 33  
Org nr: 716413-5274



*ell*

## Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 33 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll och reparationer. Föreningen har under året utfört statuskontroller och gjort energideklaration. Föreningen har erhållit en utdelning från Samfälligheten Fingerklådan på 70 000 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 278%.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nortull 22:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 57 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1988. Fastighetens adress är Norra Skeppargatan i Gävle.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok	Summa
36	7	13	1	57
Total tomtarea			2 488 m <sup>2</sup>	
Total bostadsarea			4 272 m <sup>2</sup>	
Total lokalarea			419 m <sup>2</sup>	
Årets taxeringsvärde			51 109 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde			42 587 000 kr	

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.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Fingerklådan tillsammans med BRF Gävlehus nr 35. Föreningens andel är 33,33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageplatser inom området.

### **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 110 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 988 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 231 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 176 tkr. *elle*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Underhållsspolning	2015
Målning soprum	2015
Energistatus	2015
Nya torkskåp och torktumlare	2016
Snörasskydd	2016
Ventilation	2017
Plåtarbete balkongdörrar	2017
Markytor	2017-2018
Tvättutrustning	2018
Målning av fasad och fönster	2018

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Golvmålning soprum	18 125
Lövensare	8 706
Brytskydd och dörrstängare	8 073

**Övrig information från styrelsen om åtgärder 2019**

Energideklaration
Kontroll, trimning av VVC-kranar
Byte av brandvarnare + nya kopplade varnare i trapp- uppgångar och källare
Statuskontroll i alla lägenheter
Rensning/lagning av avvattningsrör vindsvåningar
Pergolan inoljad på sidorna
Luddlådor till tvättstugor (varit undanställda)
Ommålning i sophus, halkfri färg.
Hopslagning av två lån, november och december. (6,3')
Bättringsmålning av dörrar i källare p.g.a brytmärken

*ell*

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

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Pär Hedqvist  
Eva Nyberg  
Hans Eliasson  
Petra Olovsson  
Sanna Persson

#### Uppdrag

Ordförande  
Sekreterare  
Vice ordförande  
Ledamot  
Ledamot Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Maria Eklund  
Ulla Sund  
Marie Clain

#### Uppdrag

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant Riksbyggen

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Dick Reneland  
KPMG AB

Förtroendevald revisor  
Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Helena Olsson Karlsson

#### Valberedning

Elisabeth Westerman  
Jan-Bertil Forsgren

#### Vicevärd

Ulf Johansson

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

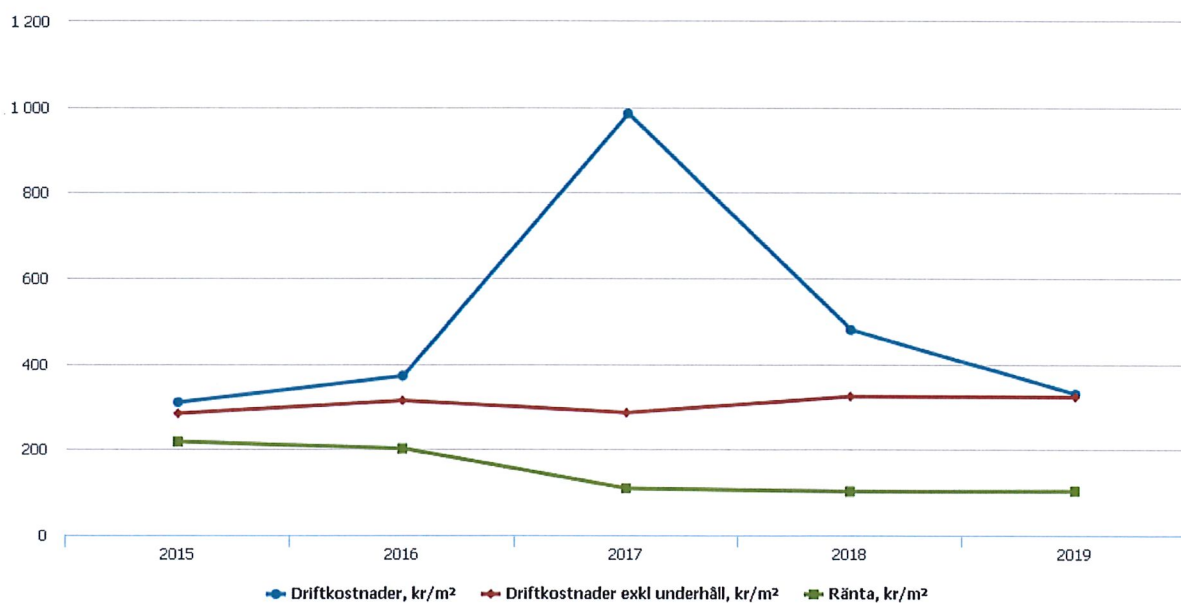
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

*ele*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 304	4 310	4 331	4 225	4 249
Årets resultat	1 197	394	-1 690	540	836
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	251	160	160	128	90
Soliditet %	20	18	17	20	19
Likviditet %	278	220	203	287	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	749	749	749	734	734
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	69	69	69	69	69
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	330	480	985	372	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	323	324	286	314	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	103	102	109	202	218
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	247	4	0	527	458
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 068	7 215	7 372	7 490	7 211



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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. *Cell*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 095 999	18 377	3 027 991	393 572
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			393 572	-393 572
Reservering underhållsfond		1 176 000	-1 176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-34 904	34 904	
Årets resultat				1 197 112
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 095 999</b>	<b>1 159 473</b>	<b>2 280 467</b>	<b>1 197 112</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 421 563
Årets resultat	1 197 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 904
<b>Summa</b>	<b>3 477 578</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 3 477 578

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

*Cole*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 303 907	4 310 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 538	13 551
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 326 445</b>	<b>4 323 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 548 467	-2 253 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-530 686	-581 728
Personalkostnader	Not 6	-133 775	-131 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-510 050	-510 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 722 978</b>	<b>-3 476 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 603 467</b>	<b>847 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	70 000	20 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	1 440	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	7 538	5 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-485 333	-480 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 355</b>	<b>-453 762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 197 112</b>	<b>393 572</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 197 112</b>	<b>393 572</b>

*elle*

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	38 294 217	38 736 860
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	134 813	202 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 429 030</b>	<b>38 939 080</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	40 000	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 469 030</b>	<b>38 954 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3	3
Övriga fordringar	Not 16	353 526	359 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	164 946	186 703
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>518 475</b>	<b>545 732</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 663 444	2 643 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 663 444</b>	<b>2 643 219</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 181 918</b>	<b>3 188 951</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 650 948</b>	<b>42 143 031</b>

*ele*

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 095 999	4 095 999	
Fond för yttre underhåll	1 159 473	18 377	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 255 472</b>	<b>4 114 376</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 280 467	3 027 991	
Årets resultat	1 197 112	393 572	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 477 578</b>	<b>3 421 563</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 733 051</b>	<b>7 535 939</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	32 414 915	33 106 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 414 915</b>	<b>33 106 992</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	739 436	739 436
Leverantörsskulder	Not 20	147 586	196 939
Övriga skulder	Not 21	127 326	127 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	488 635	436 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 502 982</b>	<b>1 500 100</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>42 650 948</b>	<b>42 143 031</b>	<i>42 143 031</i>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *lele*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 199 656	3 199 656
Årsavgifter, lokaler	512 856	512 856
Hyror, garage	156 600	156 600
Bränsleavgifter, bostäder	294 588	296 781
Elavgifter	140 207	144 421
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 303 907</b>	<b>4 310 314</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	11 033	10 645
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	10 968	2 905
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 538</b>	<b>13 551</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-34 904	-732 623
Reparationer	-109 765	-222 088
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 579	-108 079
Försäkringspremier	-51 664	-43 159
Kabel- och digital-TV	-161 568	-161 359
Återbäring från Riksbyggen	5 800	7 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 107	-31 758
Obligatoriska besiktningar	-44 305	-41 744
Bevakningskostnader	-22 475	-20 320
Snö- och halkbekämpning	-61 543	-96 100
Statuskontroll	-64 513	0
Energideklaration	-12 375	0
Förbrukningsinventarier	-44 093	-46 140
Vatten	-98 898	-100 364
Fastighetsel	-229 626	-219 246
Uppvärmning	-318 821	-341 404
Sophantering och återvinning	-92 965	-90 630
Förvaltningsarvode drift	-47 068	-5 780
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 548 467</b>	<b>-2 253 671</b>

*Cele*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-334 257	-326 308
Garage	-147 900	-147 900
IT-kostnader	-500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-7 688
Övriga förvaltningskostnader	-12 324	-32 678
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 722	-13 398
Kontorsmateriel	-239	-6 692
Telefon och porto	-5 128	-4 867
Medlems- och föreningsavgifter	-4 275	-4 275
Bankkostnader	-2 180	-4 270
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 644
Övriga externa kostnader	-988	-22 008
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-530 686</b>	<b>-581 728</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-35 500	-36 000
Sammanträdesarvoden	-21 500	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 500	-47 000
Övriga kostnadsersättningar	-439	-720
Sociala kostnader	-26 836	-26 362
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-133 775</b>	<b>-131 082</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-428 519	-428 519
Avskrivning Markanläggningar	-14 125	-14 125
Avskrivning Installationer	-67 407	-67 407
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-510 050</b>	<b>-510 050</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	70 000	20 000
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>70 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	1 440
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 440</b>	<b>1 440</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	7 358	5 452
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	180	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 538</b>	<b>5 452</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-485 333	-480 634
Övriga räntekostnader	0	-20
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-485 333</b>	<b>-480 654</b>



**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 887 571	42 887 571
Mark	2 629 000	2 629 000
Tillkommande utgifter	580 000	580 000
Markanläggning	141 250	141 250
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 237 821</b>	<b>46 237 821</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 892 711	-6 464 192
Tillkommande utgifter	-580 000	-580 000
Markanläggningar	-28 250	-14 125
	<b>-7 500 961</b>	<b>-7 058 317</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-428 519	-428 515
Årets avskrivning markanläggningar	-14 125	-14 125
	<b>-442 644</b>	<b>-442 640</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 943 605</b>	<b>-7 500 957</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 294 217</b>	<b>38 736 860</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	35 566 342	35 994 860
Mark	2 629 000	2 629 000
Markanläggningar	98 875	113 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	47 600 000	39 400 000
Lokaler	3 509 000	3 187 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 109 000</b>	<b>42 587 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 620 000</i>	<i>32 455 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 489 000</i>	<i>10 132 000</i>

*Cele*

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	390 320	390 320
Installationer	1 067 272	1 067 272
	<b>1 457 592</b>	<b>1 457 592</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 457 592</b>	<b>1 457 592</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-390 320	-390 320
Installationer	-865 053	-797 646
	<b>-1 255 373</b>	<b>-1 187 966</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-67 407	-67 407
	<b>-67 407</b>	<b>-67 407</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-390 320	-390 320
Installationer	-932 459	-865 053
	<b>-1 322 779</b>	<b>-1 255 373</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>134 813</b>	<b>202 219</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	134 813	202 219

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	15 000	15 000
Årets anskaffning	25 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	3
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	148 089	153 589
Skattekonto	205 437	205 437
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>353 526</b>	<b>359 026</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 456	51 664
Förutbetalda driftkostnader	8 134	7 771
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 562	81 602
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 819	8 691
Förutbetalda hyreskostnader	36 975	36 975
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>164 946</b>	<b>186 703</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	2 190 096	1 982 738
Transaktionskonto Swedbank	1 473 348	660 481
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 663 444</b>	<b>2 643 219</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	33 154 351	33 846 428
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-739 436	-739 436
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 414 915</b>	<b>33 106 992</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2019-11-25	4 601 428,00	0,00	4 601 428,00	0,00
SWEDBANK	1,06%	2019-12-20	1 900 000,00	0,00	1 900 000,00	0,00
SWEDBANK	1,74%	2020-09-25	9 140 000,00	0,00	180 000,00	8 960 000,00
SWEDBANK	1,06%	2021-09-24	9 140 000,00	0,00	180 000,00	8 960 000,00
HANDELSBANKEN	1,49%	2022-12-01	9 065 000,00	0,00	190 000,00	8 875 000,00
SWEDBANK	1,15%	2023-11-24	0,00	6 359 351,00	0,00	6 359 351,00
<b>Summa</b>			<b>33 846 428,00</b>	<b>6 359 351,00</b>	<b>7 051 428,00</b>	<b>33 154 351,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 739 436 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 957 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 457 171 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	147 586	196 939
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>147 586</b>	<b>196 939</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	125 015	125 015
Skuld sociala avgifter och skatter	2 311	2 303
Avräkning hyror och avgifter	0	180
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>127 326</b>	<b>127 498</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 326	5 656
Upplupna räntekostnader	78 759	73 952
Upplupna driftskostnader	13 151	0
Upplupna elkostnader	22 942	22 416
Upplupna värmekostnader	37 139	44 093
Upplupna kostnader för renhållning	2 018	1 029
Upplupna styrelsearvoden	26 500	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	7 253
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 799	263 829
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>488 635</b>	<b>436 227</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	43 790 000	43 790 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

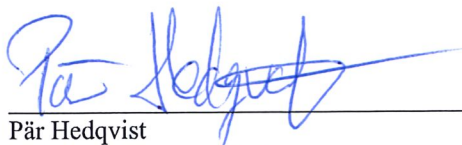
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



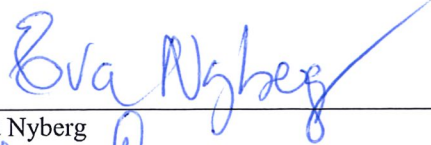
Styrelsens underskrifter

Gävle 2020-03-05

Ort och datum



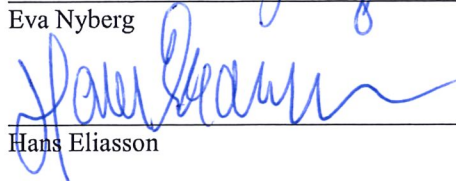
Pär Hedqvist



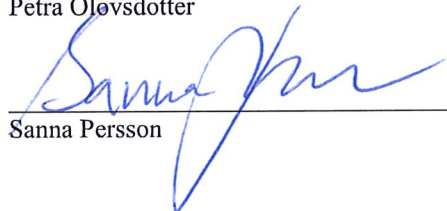
Eva Nyberg



Petra Olovsson



Hans Eliasson



Sanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 mars 2020

KPMG AB



Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



Dick Reneland  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 33, org. nr 716413-5274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 33 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns 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, förfalskning, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 33 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Falun den 26 mars 2020

KPMG AB



Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



Dick H. Reneland  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse.

Jag, Dick Reneland, är av Brf Gävlehus nr. 33 vald revisor. Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes mig riktig och visar en bra ekonomisk ställning och resultat.

Vid revisionen har jag ej kunnat finna något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed årsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, och att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gävle 2020-03-08



Dick H. Reneland



---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

# RB Brf Gävlehus nr 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB Brf Gävlehus nr 33 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

