



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Råmärket



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Råmärket med säte i Gävle org.nr. 769624-3497 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 37:7	2012-02-21	1963

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	678
<b>Totalt 8 objekt</b>		<b>678</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, varav 6 st är på 83 m<sup>2</sup> och 2 st är på 90 m<sup>2</sup>.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Söder GA:7	G:A		50 / 100	Fastighetskomplement

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunnar Löhman	Ordförande	2021-07-01
Eva-Lena Thunberg	Ledamot	2019-11-28
Lars Åkerblom	Ledamot	2021-07-01
Karlsson Jonny	Ledamot	2022-07-04
David Nises	Ledamot	2022-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Löhman och Lars Åkerblom

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mikael Johansson vald av föreningen hos Aktiv Revision i Gävle AB.

Valberedning har varit: Gunnar Löhman (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### Genomfört underhåll under året

Översikt av föreningens takterrasser har genomförts enligt underhållsplan.

### "Årshjul" för BRF Råmärket

"Årshjulet" har följts upp vid samtliga styrelsemöten. Åtgärder har vidtagits i enlighet med planen och tydlighet vad beträffar ansvar och tid har åstadkommits

### Skyddsrum

Ett förråd för utrustning tillhörande skyddsrum har iordningsställt i anslutning till skyddsrummet.

### Hissavtal

Ett nytt serviceavtal med Nordic Lift Tech har tecknats för 2025.

### Gemensamhetsanläggning /Gävle Söder GA:7

Fastpartner AB är ny ägare av fastigheten Söder 37:5 som ingår i samma gemensamhetsanläggning som vår fastighet.

Representanter från vår styrelse har inlett det samarbetet och börjat planerat för hur vi ska arbeta med våra gemensamma angelägenheter.

### Utbyte av expansionskärl

Som ett led i att förbättra värmesystemet i huset har vi bytt ut expansionskärlet. Kostnaden för detta har vi delat med Fastpartner AB.

**Ekonomi**

Vid varje styrelsemöte har budgeten följts upp och en föredragning av föreningens resultaträkning har genomförts.

**Avgiftshöjning**

Styrelsen har beslutat att en avgiftshöjning med 5% kommer att ske från 1:a januari 2025 för att täcka upp för ökade kostnader. Kostnader som går att härleda till det ökade allmänna kostnadsläget och speciellt de ökade VA avgifterna via Gästrike vatten. Även ett fortsatt högre ränteläge än tidigare gör att föreningens räntekostnader är högre än de varit historiskt.

**Bolån**

Styrelsen har under året beslutat att betala en extraamortering på 160.000 kr och binda om ett av de två lån föreningen har på Nordea.

**Fastighetsförsäkring**

Styrelsen har beslutat fortsätta anlita Söderberg & Partners under 2025. Dom är försäkringsförmedlare och försäkringsgivare är Folksam.

**Överlåtelser**

Under året har det varit ägarbyte på lägenheterna 1601 och 1302.

**Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder**

OVK besiktning och samt återkommande byten av luftfilter i samtliga lägenheter  
Återkommande kontroll av tryck i värmesystem samt avläsning av förbrukning av fjärrvärme och vatten  
Årlig kontroll och rensning av avloppsbrunnar på taket  
Underhåll av takterrasser. Tvättning av fasad och målning av golv  
Tillsyn och iordningställande av skyddsrum  
Bytt ut expansionskärl i gemensamhetsanläggningen

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

I samband med nästa OVK besiktning planeras för en större rengöring av ventilationsledningar i alla lägenheter.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 11.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	135	242	224	268	320
Skuldsättning, kr/kvm	7 278	7 634	7 902	8 022	8 183
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 278	7 634	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	152	63	136	116	98
Årsavgifter, kr/kvm	780	780	709	709	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	782	787	722	950	720
Nettoomsättning, tkr	530	534	490	490	488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	33	20	27	85
Soliditet, %	75	74	74	73	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 140 402 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat höja avgiften med 5 % . Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 350 000	0	0	15 350 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	262 667	0	26 000	288 667
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 612 667</b>	<b>0</b>	<b>26 000</b>	<b>15 638 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-335 090	32 509	-26 000	-328 581
Årets resultat, kr	32 509	-32 509	-38 962	-38 962
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-302 581</b>	<b>0</b>	<b>-64 962</b>	<b>-367 543</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 310 086</b>	<b>0</b>	<b>-38 962</b>	<b>15 271 124</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-302 581
Årets resultat, kr	-38 962
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-367 543</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-367 543</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	530 391	533 841
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>530 391</strong>	<strong>533 841</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-215 670	-145 950
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 958	-40 357
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-130 406	-131 814
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-389 035</strong>	<strong>-318 121</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>141 356</strong>	<strong>215 720</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 675	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 673	-183 968
Övriga finansiella poster	Not 6	-320	-320
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-180 318</strong>	<strong>-183 211</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-38 962</strong>	<strong>32 509</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 123 447	20 252 204
Inventarier och installationer	Not 8	0	1 649
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 123 447</u>	<u>20 253 853</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>20 123 447</b></u>	<u><b>20 253 853</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Avräkningskonto HSB		137 839	300 149
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	83	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 605	33 940
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>174 526</u>	<u>335 486</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>227 766</b></u>	<u><b>366 816</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>20 351 213</b></u>	<u><b>20 620 669</b></u>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 350 000	15 350 000
Fond för yttre underhåll	288 667	262 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 638 667</b>	<b>15 612 667</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-328 581	-335 090
Årets resultat	-38 962	32 509
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-367 543</b>	<b>-302 581</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 271 124</b>	<b>15 310 086</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 835 000	3 170 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 835 000</b>	<b>3 170 950</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 099 550	2 005 000
Leverantörsskulder	14 041	8 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 131 498	125 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 245 089</b>	<b>2 139 633</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 080 089</b>	<b>5 310 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 351 213</b>	<b>20 620 669</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	141 356	215 720
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	130 406	131 814
	<u>271 762</u>	<u>347 534</u>
Erhållen ränta	2 675	1 077
Erlagd ränta	-184 244	-183 514
Övriga poster	-320	-320
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>89 873</u>	<u>164 777</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 352	-2 872
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 477	109 380
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>100 998</b>	<b>271 285</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-241 400	-252 800
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-241 400</b>	<b>-252 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-140 402</b>	<b>18 485</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	331 480	312 995
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>191 078</u>	<u>331 480</u>
	<b>-140 402</b>	<b>18 485</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	528 962	528 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 573
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-5
	<u>530 391</u>	<u>533 841</u>
<b>I Årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten och TV/bredband.</b>		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-33 133	-13 453
El	-6 317	-7 800
Uppvärmning	-62 348	-27 540
Vatten	-34 151	-7 104
Renhållning	-10 552	-14 385
TV, bredband, iptelefoni	-23 424	-23 473
Obligatoriska besiktningar	0	-6 000
Serviceavtal	0	-6 540
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 780	-4 438
Förvaltningskostnader	-10 023	-10 235
Försäkringar	-25 007	-20 866
Övriga driftskostnader	-1 936	-4 116
	<u>-215 670</u>	<u>-145 950</u>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 500	-12 325
Övriga förvaltningskostnader	-27 001	-26 266
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-1 313
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-453	-454
	<u>-42 958</u>	<u>-40 357</u>
<b>Not 5 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-126 719	-126 719
Markanläggningar	-2 038	-2 038
Installationer och inventarier	-1 649	-3 057
	<u>-130 406</u>	<u>-131 814</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter lån	-320	-320
	<u>-320</u>	<u>-320</u>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 161 953	12 161 953
Ingående anskaffningsvärde mark	9 373 465	9 373 465
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 535	30 573
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 563 953</b>	<b>21 565 991</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 290 490	-1 163 771
Årets avskrivningar byggnader	-126 719	-126 719
Ingående avskrivningar markanläggningar	-21 259	-21 259
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 038	-2 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 440 506</b>	<b>-1 313 787</b>

**Utgående redovisat värde****20 123 447**      **20 252 204**

Redovisade värden byggnader	10 744 744	10 871 463
Redovisade värden mark	9 373 465	9 373 465
Redovisade värden markanläggningar	5 238	7 276

**Fastighetsbeteckning:** Söder 37:7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2013	14 200 000	3 652 000	17 852 000	17 852 000
		<b>14 200 000</b>	<b>3 652 000</b>	<b>17 852 000</b>	<b>17 852 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 280 000	6 280 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 280 000</b>	<b>6 280 000</b>

**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	36 688	36 688
Utgående anskaffningsvärden	36 688	36 688

Ingående avskrivningar	-35 039	-31 982
Årets avskrivningar	-1 649	-3 057
Utgående avskrivningar	-36 688	-35 039

**Utgående redovisat värde****0**      **1 649**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

83

83

8383**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

24 093

21 715

Förutbetald HSB-avtal

6 655

6 369

Förutbetald kabel-TV och bredband

5 856

5 856

36 60533 940**Not 11 BANK**

Nordea sparkonto

53 240

31 331

53 24031 331**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		3,00%	2025-05-21	3 099 550	71 400
Nordea		3,38%	2026-06-22	1 835 000	10 000
				<u>4 934 550</u>	<u>81 400</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**1 825 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

10 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 099 550

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 109 550

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

325 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

4 527 550

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

2024-12-31

2023-12-31

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el	2 721	0
Upplupen fjärrvärme	25 569	0
Upplupen vatten	12 346	0
Upplupna räntekostnader	13 347	14 918
Upplupen revision	13 000	12 000
Upplupen renhållning	1 603	748
Förutbetalda årsavgifter och hyror	46 284	98 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 628	0
	<b>131 498</b>	<b>125 746</b>

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
David Nises

.....  
Gunnar Löhman

.....  
Lars Åkerblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Johansson - Aktiv Revision i Gävle AB  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Råmärket i Gävle  
Org.nr. 769624-3497

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råmärket i Gävle för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Råmärket i Gävle för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson  
Godkänd revisor FAR

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Råmärket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNNAR LÖHMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 13:25:43



**DAVID NISES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:15:29



**LARS ÅKERBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:21:52



**MIKAEL JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:33:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Råmärket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:35:51



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.