

Årsredovisning

Riksbyggen
BRF Styrmannen
Org nr: 785000-3539

2025-01-01 – 2025-12-31



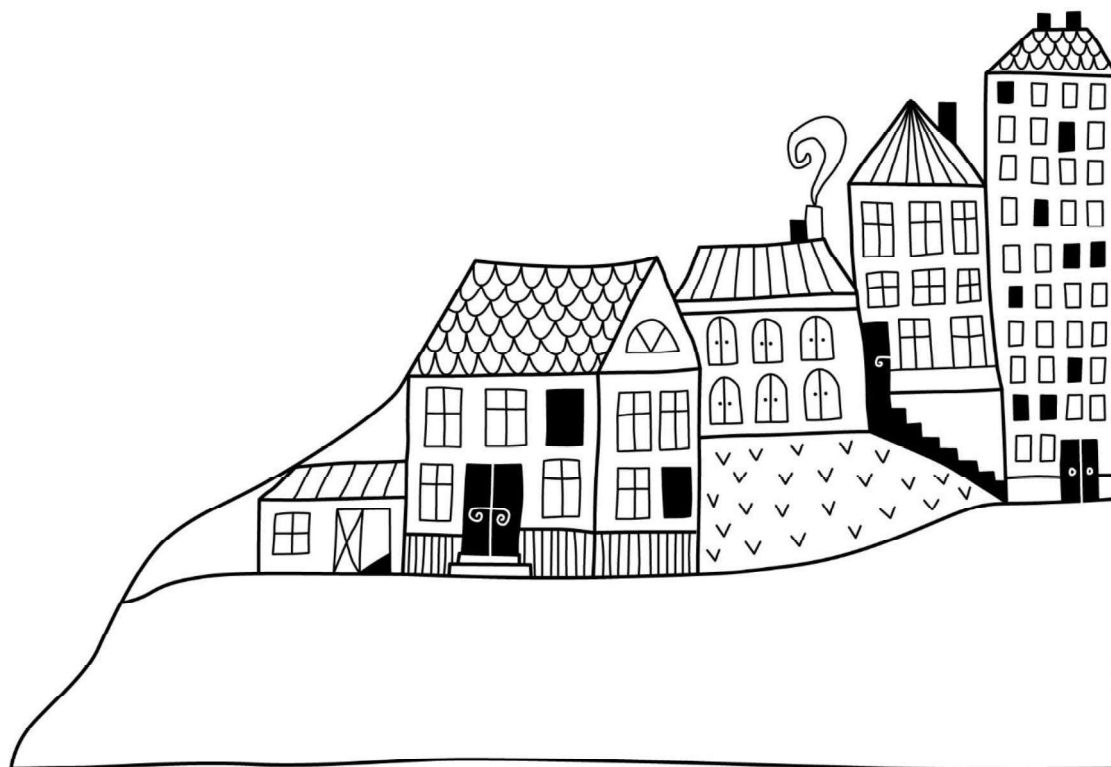
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Styrmannen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är + 895 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 590 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brynäs 96:6 och 96:7 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 148 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrmansgatan 8-10 och 14-16 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	38	82	26	148

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	2	24	57

Total tomtarea 10 928 m²

Total bostadsarea 9 664 m²

Total lokalarea 413 m²

Årets taxeringsvärde 93 943 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 512 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,59 % av föreningens nettoomsättning.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 657 tkr och planerat underhåll för 122 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattas normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivningar. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025-11-12.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Cykeltak	2020
Hissar	2020
Spolning	2020
Gjutning trapp	2020
Målning källare	2021
Värmestamsventiler	2021
Grundvattenpumpar	2021
Blomlåda	2021
Belysningsbyte	2022
Hissar	2022
Passersystem	2022
Loftgångar	2023
Belysning & låssystem samt filmning och spolning av rör	2023
Kittning av vissa fönster	2023
Portautomatik på vissa garageportar	2023
Loftgångar	2024
Byte av stamventiler	2024
Kittning av vissa fönster	2024
Flaggstång	2024
Byte av samtliga elmätare	2024
Nya tvättmaskiner	2024
Underhåll av hissar	2024
Nytt passersystem	2024
Byte av belysning i källaren	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av div fönster	121 953

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av hissar	436 876
Spaljer loftgångar	190 725
Stamventiler 33 st	156 699
Tryckhållningssystem	159 825

Ovan underhåll av komponenter påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 7 och 10-11 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Nyberg	Ordförande	2027
Jesper Grandien	Sekreterare	2026
Kurt Sjöström	Ledamot	2026
Linn Westelius	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matti Hansson	Suppleant	2026
Max Gustafsson	Suppleant	2026

Under året har Fredrik Qvarfort, Roger Brodin och Birgitta Gustavsson avgått ur styrelsen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segersted, BOREV Revision AB	Revisor	2026
Erika Söderström	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Lena Hurtig, sammankallande
Karin Carlberg

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 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2026-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 620	7 347	7 034	6 815	6 757
Resultat efter finansiella poster*	895	-271	-1 601	-11	822
Soliditet %*	27	22	26	31	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	745	721	691	666	659
Energikostnad kr/kvm*	229	226	228	237	206
Sparande kr/kvm*	170	166	172	141	155
Skuldsättning kr/kvm*	1 360	1 376	1 391	1 407	1 422
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 418	1 435	1 451	1 467	1 483
Räntekänslighet %*	1,9	2,0	2,1	2,2	2,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	297 670	30 000	8 639 021	-3 404 995	-273 525
Disposition enl. årsstämmobeslut				-273 525	273 525
Reservering underhållsfond			654 000	-654 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-121 952	121 952	
Årets resultat					894 892
Vid årets slut	297 670	30 000	9 171 069	-4 210 568	894 892

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 678 520
Årets resultat	894 892
Årets fondreservering enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 952

Summa	-3 315 676
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 315 676
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 620 473	7 347 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 633	13 401
Summa		7 633 106	7 360 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 845 607	-5 953 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 152	-575 935
Personalkostnader	Not 6	-200 499	-274 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 032	-677 146
Summa rörelsekostnader		-6 368 289	-7 481 141
Rörelseresultat		1 264 817	-120 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 220	85 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-399 145	-239 185
Summa finansiella poster		-369 925	-153 242
Resultat efter finansiella poster		894 892	-273 525
Årets resultat		894 892	-273 525



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 250 389	16 904 234
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	882 556	979 616
Summa materiella anläggningstillgångar		18 132 944	17 883 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		18 206 944	17 957 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 505	17 431
Övriga fordringar	Not 14	147 126	195 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	463 618	433 238
Summa kortfristiga fordringar		615 249	646 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 764 630	2 248 355
Summa kassa och bank		2 764 630	2 248 355
Summa omsättningstillgångar		3 379 880	2 894 738
Summa tillgångar		21 586 821	20 852 589



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 670	327 670
Fond för yttre underhåll		9 171 068	8 639 021
Summa bundet eget kapital		9 498 738	8 966 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 210 568	-3 404 995
Årets resultat		894 892	-273 525
Summa fritt eget kapital		-3 315 676	-3 678 520
Summa eget kapital		6 183 063	5 288 170
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 850 543	10 560 655
Summa långfristiga skulder		5 850 543	10 560 655
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 855 793	3 302 605
Leverantörsskulder	Not 18	510 193	526 430
Skatteskulder	Not 19	18 246	63 999
Övriga skulder	Not 20	117 056	204 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 051 930	905 913
Summa kortfristiga skulder		9 553 218	5 003 763
Summa eget kapital och skulder		21 586 824	20 852 589

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 264 817	-120 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	695 032	677 146
	1 959 849	556 863
Erhållen ränta	1 273	85 943
Erlagd ränta	-401 214	-209 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 559 908	432 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	59 081	-14 765
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 664	40 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 617 325	458 448
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-944 125	-745 468
Investeringar i inventarier	0	-243 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-944 125	-988 946
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-156 924	-156 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 924	-156 924
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	516 276	-687 422
Likvida medel vid årets början	2 248 355	2 935 777
Likvida medel vid årets slut	2 764 630	2 248 355
Kassa och Bank BR	2 764 630	2 248 355

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-137 år
Installationer	Linjär	5-30 år
Inventarier och verktyg	Linjär	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 822 112	5 531 079
Hyror, bostäder	51 828	51 828
Hyror, lokaler	44 700	35 930
Hyror, garage	144 000	134 785
Hyror, p-platser	151 575	141 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 400	-26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 790	-1 585
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-165	-300
Bränsleavgifter, bostäder**	559 992	551 661
Elavgifter**	410 704	456 928
Kabel-tv-avgifter**	406 704	429 200
Övriga lokalintäkter	10 088	2 050
Övriga ersättningar	47 125	41 281
Summa nettoomsättning	7 620 473	7 347 457

* I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöverisken

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	-450	-2 760
Försäkringsersättningar	13 083	16 161
Summa övriga rörelseintäkter	12 633	13 401

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-121 953	-1 274 072
Reparationer	-656 898	-673 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 582	-252 320
Försäkringspremier	-216 839	-194 604
Kabel- och digital-TV	-412 590	-427 272
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 023	-54 874
Serviceavtal	-37 219	-50 948
Obligatoriska besiktningar	-12 968	-62 676
Bevakningskostnader	-69 383	-53 326
Snö- och halkbekämpning	-76 865	-84 875
Statuskontroll	0	-5 500
Förbrukningsinventarier	-22 621	-16 064
Fordons- och maskinkostnader	-1 114	-2 210
Vatten	-706 571	-570 784
Fastighetsel	-493 320	-574 865
Uppvärmning	-1 104 216	-1 127 959
Sophantering och återvinning	-245 740	-236 582
Förvaltningsarvode drift	-371 305	-291 182
Summa driftskostnader	-4 845 607	-5 953 133



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-456 315	-437 610
Hyra inventarier & verktyg	-7 193	-4 320
IT-kostnader	0	-161
Arvode, yrkesrevisorer	-21 738	-16 325
Övriga förvaltningskostnader	-21 168	-46 601
Kreditupplysningar	-2 250	-3 058
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 402	-30 392
Kontorsmateriel	-5 288	-1 302
Telefon och porto	-9 880	-10 180
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-358
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-6 801	-4 786
Övriga externa kostnader	-61 017	-9 742
Summa övriga externa kostnader	-627 152	-575 935

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 920	-29 596
Styrelsearvoden	-120 900	-114 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 825	-88 600
Övriga kostnadsersättningar	-9 700	-213
Pensionskostnader	-167	3 506
Sociala kostnader	-37 986	-45 725
Summa personalkostnader	-200 499	-274 928

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-597 971	-547 280
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 238	-1 437
Avskrivning Installationer	-79 823	-128 430
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-695 032	-677 146

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 947	82 402
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	286	201
Övriga ränteintäkter	987	3 340
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 220	85 943

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-399 033	-239 085
Övriga räntekostnader	0	-100
Övriga finansiella kostnader	-112	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-399 145	-239 185

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 318 344	29 572 876
Mark	1 150 000	1 150 000
Markanläggning	339 790	339 790
	31 808 134	31 062 666

Årets anskaffningar

Byggnader, spaljéer loftgångar, underhåll hissar, stamventiler & tryckhållningssystem.

944 125 745 468

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**32 752 259 31 808 134****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-14 564 110	-14 016 830
Markanläggningar	-339 790	-339 790
	-14 903 900	-14 356 620

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-597 971 -547 280

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 501 871 -14 903 900****Restvärde enligt plan vid årets slut****17 250 388 16 904 234****Varav**

Byggnader	16 100 388	15 754 234
Mark	1 150 000	1 150 000

Taxeringsvärden

Bostäder	92 800 000	80 400 000
Lokaler	1 143 000	1 112 000

Totalt taxeringsvärde**93 943 000 81 512 000**

varav byggnader

74 554 000 64 576 000

varav mark

19 389 000 16 936 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 196 354	1 023 973
Installationer	2 112 896	2 041 799
	3 309 250	3 065 772
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	172 381
Installationer	0	71 097
	0	243 478
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 309 250	3 309 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 025 409	-1 023 973
Installationer	-1 304 224	-1 175 794
	-2 329 633	-2 199 767
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 238	-1 437
Installationer	-79 823	-128 430
	-97 061	-129 867
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 426 694	-2 329 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	882 552	979 617
Varav		
Inventarier och verktyg	153 706	170 945
Installationer	728 849	808 672

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 505	17 431
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 505	17 431

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	147 126	195 715
Summa övriga fordringar	147 126	195 715

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	27 947	0
Förutbetalda försäkringspremier	231 031	216 839
Förutbetalda driftkostnader	6 330	25 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 149	114 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 703	68 703
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 315	7 600
Förutbetalda leasingavgifter	1 144	360
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	463 618	433 238

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 196 850	1 793 862
Transaktionskonto	1 567 780	454 493
Summa kassa och bank	2 764 630	2 248 355

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 706 336	13 863 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-121 924	-382 446
Nästa års lån som ska villkorsändras till kreditinstitut	- 7 733 869	-2 920 159
Långfristig skuld vid årets slut	5 850 543	10 560 655

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-04-30	3 010 000,00	0,00	35 000,00	2 975 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-10-30	2 942 968,00	0,00	34 520,00	2 908 448,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-10-30	2 839 710,00	0,00	31 204,00	2 808 506,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2026-07-30	2 095 535,00	0,00	23 948,00	2 071 587,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2027-03-01	2 975 047,00	0,00	32 252,00	2 942 795,00
Summa			13 863 260,00	0,00	156 924,00	13 706 336,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 252 kr samt villkorsändra ett lån om 7 788 541 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	495 211	512 236
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 983	14 194
Summa leverantörsskulder	510 193	526 430

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	18 246	63 999
Summa skatteskulder	18 246	63 999

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	48 581	48 972
Medlemmarnas reparationsfonder	59 910	61 673
Skuld för moms	-7 792	40 981
Skuld sociala avgifter och skatter	16 357	53 190
Summa övriga skulder	117 056	204 816

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 094	13 614
Upplupna räntekostnader	38 805	40 874
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	220 379
Upplupna elkostnader	62 101	69 020
Upplupna vattenavgifter	61 213	0
Upplupna värmekostnader	136 934	137 721
Upplupna kostnader för renhållning	331	346
Upplupna styrelsearvoden	85 615	43 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112	92
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	639 725	380 537
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 051 930	905 913

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 538 000	18 538 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Årsredovisningen undertecknas Gävle, enligt dagen som framgår av vår elektroniska signatur.

Jimmy Nyberg,

Jesper Grandien,

Kurt Sjöström,

Linn Westelius,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Revisor

Erika Söderström
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557573642640

Dokument

Årsredovisning Styrmannen 2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-03-25 10:22:23 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2026-03-28 11:29:34 CET (+0100)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Jimmy Nyberg (JN)

jimmy_ca@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT JIMMY NYBERG"

Signerade 2026-03-25 12:06:08 CET (+0100)

Jesper Grandien (JG)

jesperg.1997@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER GRANDIEN"

Signerade 2026-03-25 19:16:43 CET (+0100)

Kurt Sjöström (KS1)

kurt@idema.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KURT REINE Sjöström"

Signerade 2026-03-25 10:40:18 CET (+0100)

Linn Westelius (LW)

linn.westelius@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINN WIKTORIA WESTELIUS"

Signerade 2026-03-25 14:23:26 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573642640

Erika Söderström (ES)
soderstromer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ERIKA SÖDERSTRÖM"
Signerade 2026-03-25 14:11:00 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS2)
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-03-28 11:29:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmanen, org.nr 785000-3539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgänga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap 23 första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Erika Söderström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 14:02

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 28.03.2026 11:28

DOCUMENT ID:

rk5Sp7rjZe

ENVELOPE ID:

Hy_ST7ro-l-rk5Sp7rjZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, RB Brf Styrmanen.pdf

2 pages

SHA-512:

0d0939ee4e838a6a0c230dc91c6644f86979a86d312de8
1046c15739be9daa5cac8876a6cd8a064b2389e1fd7fe0
d170b66283985f48b481c4f663c52d9f4746

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	28.03.2026 11:31	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	28.03.2026 11:30	Low	IP: 94.234.75.204
ANNA ERIKA SÖDERSTRÖM	Signed	29.03.2026 14:02	eID	Swedish BankID
soderstromer@gmail.com	Authenticated	29.03.2026 13:57	Low	IP: 95.193.2.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Styrmannen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Styrmannen 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

