

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Gävle

769622-7037

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lövsångaren i Gävle, 769622-7037, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Lövsångaren i Gävle har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Kungsbäcksvägen 1 A-C i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Bergström, ordförande
Maria Säkki, sekreterare
Helen Samulsson, kassör

Suppleanter har varit: Johanna Andersson

Valberedning

Valberedare har varit: valberedare saknas.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Håkan Bergström

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening.

Revisorer:

Föreningsvald revisor har varit: Mats Svedberg, Aktiv Revision

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 14 st (fg år 14 st) medlemmar. Under året har 1 st (fg år 2 st) sålts.

Pant- och överlåtelseavgifter

Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet (1 480 kr för 2026).
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (592 kr för 2026).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Fastigheterna:

Föreningens äger fastigheten Gävle Vallbacken 5:8 med mark som består av 3 st flerfamiljshus (Hus A i 2-plan, Hus B i 2,5-plan, Hus C i 1,5-plan), med totalt 9 bostadsrätter och en hyresrätt, på en väl uppvuxen trädgårdstomt i ett av Gävles mest attraktiva områden, nära Gavleån och promenadavstånd till centrum. Den totala bostadsytan är ca 906 kvm, varav hyresrätt 119 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 1 rum och kök
4 lgh om 2 rum och kök
4 lgh om 3 rum och kök
1 lgh om 5 rum och kök

Genomsnittlig årsavgift bostäder: 631 kr/kvm 2025.
Genomsnittlig hyra för hyresrätten 1 106 kr/kvm för 2025.

10 st p-platser med avgift 750 kr/månad.

1 st lokal a´ 40 kvm. Denna utnyttjas av föreningen fr o m februari 2014. Inga nya planer på att hyra ut den finns för närvarande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att man tecknar en särskild bostadsrättsförsäkring/tillägg.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1900 och renoverades 1986-88 genom nya vatten- och avloppsledningar, nytt elsystem, nytt värmesystem, nytt yttertak, ny fasadbeklädnad, tilläggsisolering av väggar, nya köksinredningar och badrum, samt vissa utbytta fönster. Fastigheten har åsatts värdeår 1987. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Gemensamma anordningar

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Hushållssopor finns i kärl. Kabel-Tv finns via Tele 2 i samtliga lägenheter. Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Gemensamma utrymmen

Det finns ett gårdshus som innehåller gemensam tvättstuga och torkrum. Maskinerna består av 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare. Torkrummet har värmefläkt. Tvättstugan och torkrummet renoverades under 2011 med kakel och klinkergolv. Lägenhetsförråd till samtliga lägenheter i källaren eller på vinden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensam väl uppvuxen trädgårdstomt med gräsmatta och grusade gångar. Där finns även de 10 parkeringsplatserna.

Underhåll under året

Renovering av golvbjälklag i lgh 104.

Planerat underhåll

Sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 631 kr/kvm. Den för 2026 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov likviditetsmässigt med ca 25% exkl avsättning till yttre fond.

Höjning med 4 % av årsavgiften gjordes 1/1-2025, hyresrätten höjdes med 5,25 %.

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2026-01-01. Hyran för hyreslägenheten höjdes med 5,1% från och med 2026-01-01.

Lån

Vid bokslutet finns 4 stycken lån med bunden ränta till 2026 och 2028. Amortering på lånen sker 4 ggr/år, och kommer medlemmarna tillgodo genom att det räknas som gjorda kapitaltillskott vid försäljning. Se not.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med Fastighetsägarna MittNord AB.

Elhandelsavtal finns med Gävle Energi.

Fjärrvärmen tillhandahålls av Gävle Energi.

Fiber är tecknad avtal med Gävle Energi

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Underhållsplan finns.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	631	608	597	565
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	68	71	73	70
Skuldsättning/kvm	8 469	8 552	8 636	8 719
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	9 750	9 846	9 942	10 103
Sparande/kvm	37	-46	32	68
Räntekänslighet	16	16	17	18
Energikostnad/kvm	277	252	242	256
Nettoomsättning	703 014	683 910	663 327	640 184
Resultat efter finansiella poster	-411 422	-168 305	-115 850	-83 640
Soliditet, %	58	58	59	59
Kassalikviditet %	162	222	261	308

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Lövsångaren i Gävle är det bredband.

Definition av nyckeltal

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.
(Kortfristig del av långfristig skuld som avser lån som förfaller till omförhandling kommande år är ej medräknad i kortfristiga skulder.)

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Likviditeten i föreningen följs noggrant och då det inte föreligger något större underhållsbehov så genomförs en plan för justeringar av avgifter för att hitta rätt nivå för långsiktig balans. För 2025 höjdes avgifterna med 4 procent och för 2026 med 2 procent medan hyreslägenheten höjdes med 5.25 respektive 5.1 procent.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Egna bostadsrätter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	14 090 000	-1 800 000	414 444	-1 399 262	-168 305
Balansering av fg år resultat				-168 305	168 305
Avsättning yttre fond enl stadgar utfört underhåll under året			125 000	-125 000	
Årets resultat					-411 422
Belopp vid årets slut	14 090 000	-1 800 000	539 444	-1 692 567	-411 422

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 692 567
årets resultat	-411 422
Totalt	-2 103 989
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-125 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	115 000
balanseras i ny räkning	-2 113 989

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	703 014	683 910
Summa rörelseintäkter		703 014	683 910
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-570 479	-471 424
Avskrivningar			
materiella anläggningstillgångar		-330 164	-127 035
Summa rörelsekostnader		-900 643	-598 459
Rörelseresultat		-197 629	85 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 864	-253 916
Summa finansiella poster		-213 793	-253 756
Resultat efter finansiella poster		-411 422	-168 305
Resultat före skatt		-411 422	-168 305
Skatter			
Årets resultat		-411 422	-168 305

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 112 877	18 433 666
Markanläggningar	5	66 220	75 595
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 179 097	18 509 261
Summa anläggningstillgångar		18 179 097	18 509 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 573	6 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 098	14 453
Summa kortfristiga fordringar		21 671	21 361
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		352 780	526 472
Summa kassa och bank		352 780	526 472
Summa omsättningstillgångar		374 451	547 833
SUMMA TILLGÅNGAR		18 553 548	19 057 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		14 090 000	14 090 000
Yttre underhållsfond		539 444	414 444
Summa bundet eget kapital		14 629 444	14 504 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Egna bostadsrätter		-1 800 000	-1 800 000
Balanserat resultat		-1 692 567	-1 399 262
Årets resultat		-411 422	-168 305
Summa fritt eget kapital		-3 903 989	-3 367 567
Summa eget kapital		10 725 455	11 136 877
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	2 424 750	4 845 000
Summa långfristiga skulder		2 424 750	4 845 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		5 248 250	2 903 500
Leverantörsskulder		46 919	54 505
Skatteskulder		-	316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 174	116 896
Summa kortfristiga skulder		5 403 343	3 075 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 553 548	19 057 094

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-411 422	-182 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	330 164	127 035
	-81 258	-55 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-81 258	-55 119
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-310	20 857
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 624	-12 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 192	-47 125
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-75 500	-75 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 500	-75 500
Årets kassaflöde	-173 692	-122 625
Likvida medel vid årets början	526 472	649 097
Likvida medel vid årets slut	352 780	526 472

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1: Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter. För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Stomme grund	110
Stammar värme	80
Stammar VA	50
EI	50
Fasad	40
Fönster	40
Tak	60
Ventilation	20
Inre underhåll (lgh 8 hyresrätt)	110
Balkong	30
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Årsavgifter	476 141	458 484
Parkeringsavgifter	74 932	74 625
Övriga intäkter	5	5 445
Hyresintäkter lgh	131 672	125 076
Bredband	20 264	20 280
Summa	703 014	683 910

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kostnader fastighet och trädgård	22 391	32 344
El	41 567	30 047
Värme	121 223	120 003
Vatten och avlopp	88 441	78 356
Sophämtning	20 200	20 135
Bredband	16 900	20 280
Snöröjning/sandning	15 688	33 143
Reparation och underhåll fastighet	144 022	28 202
Com Hem		2 984
Fastighetsavgift	16 043	16 300
Försäkring	14 453	14 067
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	994	981
Styrelse- och revisionsarvoden	17 438	16 875
Redovisningstjänster	37 335	33 959
Förvaltningskostnader	800	12 181
Medlemskap Fastighetsägarna	7 495	7 495
Bankkostnader	5 489	4 072
Summa	570 479	471 424

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 875 000	19 875 000
	19 875 000	19 875 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 441 334	-1 323 674
-Årets avskrivning enligt plan	-320 789	-117 660
	-1 762 123	-1 441 334
Redovisat värde vid årets slut	18 112 877	18 433 666
 Taxeringsvärde	15 595 000	15 178 000
- varav byggnad	10 600 000	10 400 000

Not 5 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	187 500	187 500
Vid årets slut	187 500	187 500
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-111 905	-102 530
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 375	-9 375
Vid årets slut	-121 280	-111 905
 Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	66 220	75 595

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	133 898	133 898
Vid årets slut	133 898	133 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 898	-133 898
Vid årets slut	-133 898	-133 898
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -322	2028-04-30	3,86	26 500	2 451 250
Stadshypotek -295	2026-07-30	0,78	25 000	2 393 750
Stadshypotek -590	2026-02-05	3,00	24 000	2 328 000
Stadshypotek -134	2026-01-14	2,85	-	500 000
			75 500	7 673 000

Avgår kortfristig del av långfristig skuld

-avser amortering 2026	-5 248 250
-avser omsättning lån 2026	-75 500
Amortering lån som omsätts följande år	-5 221 750
Summa	49 000
	-5 248 250

Summa **2 424 750**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 295 500

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Bergström
Styrelseordförande

Maria Säkki

Helen Samulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetsslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje

medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Helen Samuelsson
Företag: Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Gävle
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 15:55:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: e60cc24e0a6f4c51b0a3ceb5358957d7

Underskrift 2

Namn: Maria Säkki
Företag: Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Gävle
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 16:04:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5f8c3045a1dd4de9b66aff8ca6bff29b

Underskrift 3

Namn: Håkan Bergström
Företag: Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Gävle
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 16:15:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: 04b1e2075d1b48a3ba9f778ce81e67e5

Underskrift 4

Namn: Mats Svedberg
Företag: Aktiv Revision i Gävle AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 16:47:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3bf01ad5f25242568547e554c6f62db1

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövsångaren i Gävle
Org.nr. 769622-7037

Rapport om årsredovisningen Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövsångaren i Gävle för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 Lövsångaren i Gävle för år 2025 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 revisionssed 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 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 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

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Svedberg
Företag: Aktiv Revision i Gävle AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 16:48:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2228428047e74b77a2ccb080ae722924