







Årsredovisning 2025

Brf Råmärket

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Råmärket med säte i Gävle org.nr. 769624-3497 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	678
Totalt 8 objekt		**678**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok.

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
Lars Åkerblom	Ledamot	2021-07-01
David Nises	Ledamot	2022-07-04
Maria Barrögård	Ledamot	2025-05-23
Lena Wigren	Ledamot	2025-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Nises och Maria Barrögård.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Mikael Johansson, Aktiv revision i Gävle AB, vald av föreningen.

Valberedning lämnas vakant. Arbetet sköts i styrelsen enligt föreningsstämmans beslut.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Nästa stadgeenliga fastighetsbesiktning kommer att utföras i enlighet med föreningens underhållsplan när den uppdateras 2026-02-18 .

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 underhållplanen och därmed har tydlighet vad beträffar ansvar och tid har åstadkommits.

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 under året samarbetet runt våra gemensamma angelägenheter.

Kontroll av värmessystem
Återkommande kontroll av värmesystemet har skett under året. Värmen har justerats vid ett flertal tillfällen under året då det har varit otillräcklig lägenhetstemperatur i framförallt i lägenheter högra upp i huset. Detta har utförts av styrelserepresentanter.

Tillsyn av ytterdörr
Det har varit behov återkommande justeringar av ytterdörren till fastigheten under året. Representanter för styrelsen beställde och bytte ut en trasig " dörrstängare".

Gemensam städdag
Den 11 juni deltog majoriteten av föreningens medlemmar i en genomgripande rengöring av föreningens gemensamhetsutrymmen. Trapphus, hiss, källarlokaler, soprum samt terrasser städades av.

Boendesamkväm
I samband med styrelsens sista möte för året bjöds alla medllemmar in på adventsfika där de flesta lägenheterna var representerade.

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

Avgiftshöjning
Styrelsen har beslutat att en avgiftshöjning med 4% kommer att ske från 1:a januari 2026 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.

Omsättning av bolån samt extra amortering
Det större lånet som är på 3 miljoner kronor har satts om med en 3-årig räntebildning drygt 3 procents ränta.Det mindre lånet (1,8 miljoner) ligger rörligt på 3 månader.
En extra amortering på 63 850 kr har under året gjorts på det större lånet.
Den totala skulden är nu 4,8 miljoner kronor vilket innebär att belåningen är drygt 7000 kr/kvm.

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
Utbyte av 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

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	135	242	224	268
Skuldsättning, kr/kvm	7 064	7 278	7 634	7 902	8 022
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 064	7 278	7 634	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	158	152	63	136	116
Årsavgifter, kr/kvm	819	780	780	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	782	787	722	950
Nettoomsättning, tkr	559	530	534	490	490
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	-39	33	20	27
Soliditet, %	75	75	74	74	73

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
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	288 667	0	26 000	314 667
S:a bundet eget kapital, kr	**15 638 667**	**0**	**26 000**	**15 664 667**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-328 581	-38 962	-26 000	-393 543
Årets resultat, kr	-38 962	38 962	40 971	40 971
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-367 543**	**0**	**14 971**	**-352 572**
S:a eget kapital, kr	**15 271 124**	**0**	**40 971**	**15 312 095**

* 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	-367 543
Årets resultat, kr	40 971
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-352 572**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-352 572**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	558 656	530 391
Summa Rörelseintäkter		**558 656**	**530 391**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-216 969	-240 735
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 077	-17 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-126 719	-130 406
Summa Rörelsekostnader		**-365 765**	**-389 035**
Rörelseresultat		**192 892**	**141 356**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	2 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 111	-182 993
Summa Finansiella poster		**-151 921**	**-180 318**
Resultat efter finansiella poster		**40 971**	**-38 962**
Resultat före skatt		**40 971**	**-38 962**
Årets resultat		**40 971**	**-38 962**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	19 996 728	20 123 447
Summa Materiella anläggningstillgångar		**19 996 728**	**20 123 447**
Summa Anläggningstillgångar		**19 996 728**	**20 123 447**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	198 502	137 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	43 642	36 605
Summa Kortfristiga fordringar		**242 144**	**174 526**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	53 402	53 240
Summa Kassa och bank		**53 402**	**53 240**
Summa Omsättningstillgångar		**295 546**	**227 766**
Summa Tillgångar		**20 292 274**	**20 351 213**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 350 000	15 350 000
Fond för yttre underhåll		314 667	288 667
Summa Bundet eget kapital		**15 664 667**	**15 638 667**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-393 543	-328 581
Årets resultat		40 971	-38 962
Summa Ansamlad förlust		**-352 573**	**-367 543**
Summa Eget kapital		**15 312 094**	**15 271 124**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 892 900	1 835 000
Summa Långfristiga skulder		**2 892 900**	**1 835 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 896 400	3 099 550
Leverantörsskulder		6 926	14 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	183 953	131 498
Summa Kortfristiga skulder		**2 087 279**	**3 245 089**
Summa Skulder		**4 980 179**	**5 080 089**
Summa Eget kapital och skulder		**20 292 274**	**20 351 213**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 892	141 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	126 719	130 406
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**126 719**	**130 406**
Erhållen ränta	190	2 675
Erlagd ränta	-153 139	-184 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**166 662**	**89 873**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 037	-1 352
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 368	12 477
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**39 331**	**11 125**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**205 992**	**100 998**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-145 250	-241 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-145 250**	**-241 400**
Årets kassaflöde	**60 742**	**-140 402**
Likvida medel vid årets början	**191 078**	**331 480**
Likvida medel vid årets slut	**251 821**	**191 078**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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

Redovisningsvaluta
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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
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.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	555 408	528 962
Övriga primära intäkter	3 248	1 429
Summa Bruttoomsättning	**558 656**	**530 391**
Summa Nettoomsättning	**558 656**	**530 391**

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-44 896	-45 804
Reparationer	-1 682	-33 133
El	-7 260	-6 317
Uppvärmning	-64 207	-62 348
Vatten	-35 339	-34 151
Sophämtning	-13 027	-10 552
Fastighetsförsäkring	-27 124	-25 007
Kabel-TV och bredband	-23 434	-23 424
Summa Driftskostnader	**-216 969**	**-240 735**

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	-3 058	-2 458
Extern revision	-15 375	-13 500
Föreningsverksamhet	-3 279	0
Övriga förvaltningskostnader	-365	-1 936
Summa Övriga externa kostnader	**-22 077**	**-17 893**

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-126 719	-126 719
	Avskrivning på markanläggning	0	-2 038
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 649
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-126 719**	**-130 406**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 161 953	12 161 953
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 373 465	9 373 465
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	30 573	26 497
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**21 565 991**	**21 561 915**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 438 468	-1 311 749
	Årets avskrivningar	-126 719	-128 757
	Återförda avskrivningar	-4 076	0
	Omklassificeringar	0	2 038
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 569 263**	**-1 438 468**
	Utgående redovisat värde	**19 996 728**	**20 123 447**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	14 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 818 000	3 652 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**19 618 000**	**17 852 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	6 280 000	6 280 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**6 280 000**	**6 280 000**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	198 419	137 839
	Övriga fordringar	83	83
	Summa Övriga fordringar	**198 502**	**137 922**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 642	36 605
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**43 642**	**36 605**

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea sparkonto	53 402	53 240
	Summa Kassa och bank	**53 402**	**53 240**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,21%	2028-05-17	2 964 300	71 400
Nordea	2,65%	2026-03-19	1 825 000	10 000
			4 789 300	**81 400**

Långfristig del	2 892 900
Nästa års amortering av långfristig skuld	71 400
Lån som ska konverteras inom ett år	1 825 000
Kortfristig del	1 896 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	81 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	325 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	48 138	46 284
	Upplupna räntekostnader	12 319	13 347
	Övriga upplupna kostnader	123 496	71 867
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**183 953**	**131 498**

Årsredovisningens innehåll blev klart XXXX-XX-XX

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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.

Dokument-ID 09222115557575976292 Signerat MJ

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Dokument-ID 09222115557575976292 Signerat MJ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Råmärket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575821681***

Gunnar Löhman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:43:27

Lena Wigren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:25:19

David Nises
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:39:29

Maria Barrögård
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:47:11

Lars Åkerblom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:16:36

Mikael Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:13:21

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Råmärket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575976292***

Mikael Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:14:45

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 tomträttsavtal 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.

Kassaflödesanalys

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.