

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Stuveriet**

769631-4751

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stuveriet, med organisationsnummer 769631-4751, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025.

## Föreningens Verksamhet

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Ändamål**

Bostadsrättsföreningen Stuveriet har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegräning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem gar på gruna av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Allmänt**

Bostadsrättsföreningen Stuveriet bildades i januari 2016 och har upplåtit bostadsrättslägenheter på Alderholmen i Gävle. Dessa lägenheter blev inflyttningsklara från och med augusti 2018 till och med maj 2019.

#### **Styrelse**

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning:

Patrik Bohman, Ordförande  
Karl Wall, Ledamot  
Michael Westh, Ledamot  
Eva-Lotta Engvall, Ledamot  
Lars-Göran Lundh, Ledamot  
Patrik Zettergren, Ledamot

**Suppleant:** Saknas

#### **Valberedning**

Valberedare har varit: Ylva Westh, Ingrid Halvarsson och Eva Sundberg.

#### **Avgång**

I tur att avgå: Patrik Bohman, Michael Westh och Karl Wall.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Revisor**

Revisor har varit Niclas Wärenfedt BoRevision AB.

#### **Föreningsstämma**

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

#### **Styrelsesammanträden**

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### **Stadgar**

Bolagsverket registrerade föreningens stadgar 2016.

#### **Medlemsantal**

Föreningen har vid årets slut: 142 st (fg år 145 st) medlemmar. Under året har 11 st (fg år 8 st) överlåtelse skett.

### **Pant- och överlåtelseavgifter**

Föreningen uttager i enlighet med vad stadgarna tillåter;  
- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet .  
För 2026 är överlåtelseavgiften 1 480 kr.  
- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet.  
För 2026 uppgår pantsättningsavgiften till 592 kr per pantsättning.

### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

### **Finansiering**

Från och med räkenskapsåret 2019 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Alderholmen 5:25 med mark.  
Den totala bostadsytan i fastigheten är 7 473 kvm. Antal bostadsrätter är 101 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 13 st  
2 rum och kök 6 st  
3 rum och kök 82 st

Totalt finns det 125 garageplatser, 101 garageplatser som ingår i avgiften och 24 extra garageplatser för uthyrning. Möjlighet till elbilsladdning finns för samtliga parkeringsplatser som hör till lägenheterna. I dagsläget finns flera vakanta garageplatser för uthyrning.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt Bostadsrättstillägg ingår, styrelsen rekommenderar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

### **Taxeringsvärde**

Fastigheten taxeringsvärde 2025:  
Taxeringsvärdet för Alderholmen 5:25 är totalt 234 631 000 kr, 192 631 000 kr för byggnad och 42 000 000 kr för mark.  
Fastighetsavgift för bostäder betalas inte de 15 första åren. Fastighetsavgift kommer därmed med dagens regler betalas först från år 2035.  
Gällande lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för lokalen oavsett värdeår.

### **Underhåll under året**

Endast sedvanligt underhåll.

### **Planerat underhåll kommande år**

Styrelsen projekterar för ett miljöhus.

### **Energideklaration**

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Stuveriets senaste energideklaration utfördes under 2020.

### **OVK**

Utfördes 2025.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Likviditetsbudgeten för 2026 utvisar inget höjningsbehov. Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2026-01-01.  
Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 1 224 kr/kvm.  
I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom el, värme, vatten och bredband/kabel-tv.

**Föreningen har följande tecknade avtal:**

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna MittNord AB  
Städning/lokalvård: Städtjänst AB  
Elavtal: Fortum  
Avtal Fjärrvärme: Gävle Energi AB  
Avtal Hissar: Nordic Lift Tech

**Övriga avtal föreningen har:**

Rondering/Störningsjour: Adicci  
Snöröjning/sandning: Maserfrakt  
Trädgårdsskötsel: Trädgårdsinteriör  
Brandskydd: Gästrike Brandskydd  
Ventilation: Qteknik,  
Informationstavlor: Picler  
Bedband: GavleNet  
Garageport: Hörmann  
Nycklar/taggar: Lås och Nyckel  
Mätning förbrukning vatten/värme: Infometric  
Mätning förbrukning el: Home Solutions  
SOS Alarm

**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 med start 2024-01-01 och tidsomfattning 50 år.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Inga.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vi årets början	174 665 000	560 000	-1 924 027	22 676
Avsättning till fond för yttre underhåll		140 000	-140 000	
Balanseras i ny räkning			22 677	-22 676
Årets resultat				703 008
<b>Vid årets slut</b>	<b>174 665 000</b>	<b>700 000</b>	<b>-2 041 350</b>	<b>703 008</b>

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	9 566 101	9 536 852	7 894 041	6 085 768
Resultat efter finansiella poster	703 008	22 676	-227 012	-396 021
Soliditet, %	62	62	61	60
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	1 221	1 229	956	784
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	98	96	90	96
Skuldsättning per kvm	8 758	8 892	9 052	9 383
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	14 031	14 246	14 503	15 034
Sparande per kvm	272	215	197	168
Räntekänslighet	11	12	15	19
Energikostnad per kvm	127	124	106	81

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom el- värme- och vattenförbrukning samt kabel-TV/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.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmas förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	-2 041 350
Årets resultat	703 008
Att disponera	<u>-1 338 342</u>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomisk plan	-140 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 338 342</u>
<b>Summa Balanserat resultat</b>	<b>-1 478 342</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 566 101	9 536 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 566 101</b>	<b>9 536 852</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-3 423 695	-3 413 376
Personalkostnader	4	-150 850	-151 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 550 751	-2 550 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 125 296</b>	<b>-6 115 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 440 805</b>	<b>3 420 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	1 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 737 885	-3 399 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 737 797</b>	<b>-3 398 217</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>703 008</b>	<b>22 676</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>703 008</b>	<b>22 676</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>703 008</b>	<b>22 676</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	274 543 000	276 921 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 185 926	1 358 677
Summa materiella anläggningstillgångar		275 728 926	278 279 677
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		275 728 926	278 279 677
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		10 520	4 427
Övriga fordringar		3 645	3 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 411	279 473
Summa kortfristiga fordringar		238 576	287 315
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		4 407 992	2 637 717
Summa kassa och bank		4 407 992	2 637 717
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 646 568	2 925 032
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		280 375 494	281 204 709

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 665 000	174 665 000
Fond för yttre underhåll		700 000	560 000
Summa bundet eget kapital		175 365 000	175 225 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 041 350	-1 924 027
Årets resultat		703 008	22 676
Summa fritt eget kapital		-1 338 342	-1 901 351
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 026 658</b>	<b>173 323 649</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	73 653 749	67 714 334
Summa långfristiga skulder		73 653 749	67 714 334
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	31 203 417	38 744 832
Leverantörsskulder		313 094	266 816
Skatteskulder		116 310	200 000
Övriga skulder		146 683	61 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	915 583	893 179
Summa kortfristiga skulder		32 695 087	40 166 726
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>280 375 494</b>	<b>281 204 709</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	703 008	22 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 550 751	2 550 751
	<u>3 253 759</u>	<u>2 573 427</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 253 759</b>	<b>2 573 427</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	48 739	2 951
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69 778	-203 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 372 276</b>	<b>2 372 750</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 602 000	-1 922 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 602 000</b>	<b>-1 922 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 770 276</b>	<b>450 750</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 637 716</b>	<b>2 186 966</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 407 992</b>	<b>2 637 716</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Installationer	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

#### **Skatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäker 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%.

Bostadsrättslägenheterna är nybyggda och har fått värdeår 2019 och därefter har man hel befrielse från kommunal fastighetsavgift de första femton åren.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	7 956 888	7 955 952
Avgifter parkeringsplatser	288 111	267 600
Avgifter bredband och TV	393 900	393 900
Pant- andrahandsuthyrnings- och överlåtelseavgifter	28 734	23 749
Vidarefakturerade elkostnader	469 110	490 257
Vidarefakturerade fjärrvärmekostnader	155 002	170 531
Vidarefakturerade vattenkostnader	174 418	172 178
Övriga intäkter	99 938	62 685
<b>Summa</b>	<b>9 566 101</b>	<b>9 536 852</b>

### Övriga rörelseintäkter

## Not 3 Rörelsekostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El	706 573	749 281
Kostnader IMD (Individuell förbrukningsdebitering)	54 700	56 667
Värme	413 198	396 932
Vatten	400 802	343 787
Kabel-Tv och Bredband	367 806	339 141
Sophämtning	147 330	151 330
Reparation och underhåll	155 148	119 240
Yttre skötsel	133 188	
Snöröjning	52 919	209 565
Städning	120 960	99 810
Hisskostnader	124 165	54 108
Garage	42 226	26 244
Fastighetsskatt	16 310	100 000
Fastighetsförsäkringspremier	93 637	92 498
Larm och bevakningskostnader	41 450	43 754
Övr fastighetskostnader	202 539	137 201
Förbrukningsmaterial	90	1 475
Telekommunikation	25 846	23 198
Revisor	18 000	17 000
Redovisningstjänster	137 507	132 164
Redovisningstjänster utöver avtal	23 241	24 571
Övriga förvaltningskostnader	130 243	279 592
Medlemsavgifter	15 817	15 818
	<b>3 423 695</b>	<b>3 413 376</b>

## Not 4 Personal

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode har betalats ut till styrelsen.

### Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvode styrelsen	117 000	114 600
<b>Summa</b>	<b>117 000</b>	<b>114 600</b>
Sociala kostnader	33 850	37 232
<b>Summa</b>	<b>150 850</b>	<b>151 832</b>

## Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årets avskrivningar, byggnader	2 378 000	2 378 000
Årets avskrivningar, installationer	157 699	157 699
Årets avskrivningar, inventarier och verktyg	15 052	15 052
<b>Summa</b>	<b>2 550 751</b>	<b>2 550 751</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	237 800 000	237 800 000
Mark	52 200 000	52 200 000
	290 000 000	290 000 000
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-13 079 000	-10 701 000
-Årets avskrivning enligt plan	-2 378 000	-2 378 000
	-15 457 000	-13 079 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>274 543 000</b>	<b>276 921 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>234 631 000</b>	<b>223 000 000</b>
-varav byggnad	192 631 000	182 000 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 740 009	1 740 009
Vid årets slut	1 740 009	1 740 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-381 332	-208 581
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-172 751	-172 751
Vid årets slut	-554 083	-381 332
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 185 926</b>	<b>1 358 677</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut med låne nummer	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Amortering under året	Låneskuld 2025-12-31
SEB 43216554	2,6%	2027-09-28	-	36 826 832
SEB 43216589	2,48%	2026-11-28	1 602 000	30 887 417
SEB 43216635	1,19%	2028-09-28	-	36 826 917
SEB 47122295	2,32%	2026-09-28	-	316 000
Avgår kortfristig del				-31 203 417
<b>Summa</b>			<b>1 602 000</b>	<b>73 653 749</b>

<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>31 203 417</b>
- varav avser planerad amortering kommande år	1 602 000
- varav avser villkorsändring under kommande år	31 203 417
avgår planerad amortering på lån som villkorsändras enl ovan	-1 602 000
<b>Totalt</b>	<b>31 203 417</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 96 847 166

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter	116 000 000	116 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>116 000 000</b>	<b>116 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 054	16 303
Förutbetalda intäkter	734 530	731 992
Övr uppl kostnader	168 999	144 884
	<b>915 583</b>	<b>893 179</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Patrik Bohman

\_\_\_\_\_  
Michael Westh

\_\_\_\_\_  
Karl Wall

\_\_\_\_\_  
Eva-Lotta Engvall

\_\_\_\_\_  
Lars-Göran Lundh

\_\_\_\_\_  
Patrik Zettergren

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

\_\_\_\_\_  
Niclas Wärenfedlt BoRevision AB

# Bilaga

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas 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. 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 (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, 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 görs på grundval 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 likvida medel 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.

#### Räntekänslighet

Beräkning av hur mycket föreningens årsavgifter behöver höjas för att täcka den ökade kostnaden om räntan går upp en procentenhet.

Riktvärden:

5= <4%

4= 4<7%

3= 7>10%

2= 10>20%

1= <20%

### **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. Medlemmarna utser 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 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. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. 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 överlåtas 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 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 stå för 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, förvaltningsarvodet, 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 köpeskillingen. 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: Lars-Göran Lundh  
Företag: Brf Stuveriet  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-21 16:22:42 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 268d45c049334c7499859f9c6a253a66

## Underskrift 2

Namn: Patrik Zettergren  
Företag: Brf Stuveriet  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-21 18:02:48 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 5139e0f8c89e41db94147b8b57361989

## Underskrift 3

Namn: Eva-Lotta Engvall  
Företag: Brf Stuveriet  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-21 20:54:50 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 566c17df257f45738aec6dbe48b301dd

## Underskrift 4

Namn: Michael Westh  
Företag: Brf Stuveriet  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-22 18:53:48 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b936d2dd5cc24df8a7cf25db6df08c30

## Underskrift 5

Namn: Patrik Bohman  
Företag: Brf Stuveriet  
Befattning: Ordförande  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-26 14:54:21 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 1f616361868449dd92dd7fcb6ece2c55

## Underskrift 6

Namn: Karl Wall  
Företag: Brf Stuveriet  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-26 18:38:50 GMT+02:00  
Transaktions-ID: cd8f3432b6684d449d42d0affb7bbe3

## Underskrift 7

Namn: Niclas Wärenfeldt  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-27 09:16:44 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7c22982e10ed4e16b85209c8406b8558

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stuveriet, org.nr. 769631-4751

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuveriet för räkenskapsåret 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 Standards 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuveriet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# 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: Niclas Wärenfeldt  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-27 09:15:53 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4dd09dae0d73455391c3a25ef6f5e024