
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Geväret
Org nr: 778000-4946



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Geväret får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år bland annat på grund av högre reparationskostnader och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 414 % till 247 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 943 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Geväret i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 143 lägenheter uppförda samt två miljöbodar och en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Furugatan 1 A-G, 3 A-E och Källhagsgatan 1 A-L. Från och md 2005-11-01 arrenderar föreningen mark av Västerås Stad för upplåtelse av ytterligare 10 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring (Folksam)

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Tillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter dennes egen bekostade inredning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
71	62	10	143

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
19	84

Total tomtarea	14 147 m ²
Total bostadsarea	6 921 m ²
Total lokalarea	586 m²
Årets taxeringsvärde	86 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 540 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Arrende	Västerås Stad
Bredband	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Infometric	IMD-avläsning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 825 tkr och planerat underhåll för 3 429 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 374 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 524 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 635 tkr (484 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Avrosta ärmering,montering av ny tvättmaskin	321 316
Installationer, Infodring, belysningsstyrning av armaturer	3 107 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrian Rinaldo	Ordförande	2026
Victor Söderholm	Sekreterare	2027
Tina Jansson	Vice ordförande	2026
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Wallström	Suppleant	2026
Lotte Duijn	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
Sofia Harryson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Isabelle Gustafsson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Karin Lindström	2026	
Petra Holmberg	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en relining till en total kostnad om 3 016 250 kr. Investeringen har finansierats med tidigare reserverade medel. En slutfaktura om 158 750 kr avseende reliningen kommer att faktureras och belasta nästkommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 5% och värmeavgiften höjdes med 10% 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

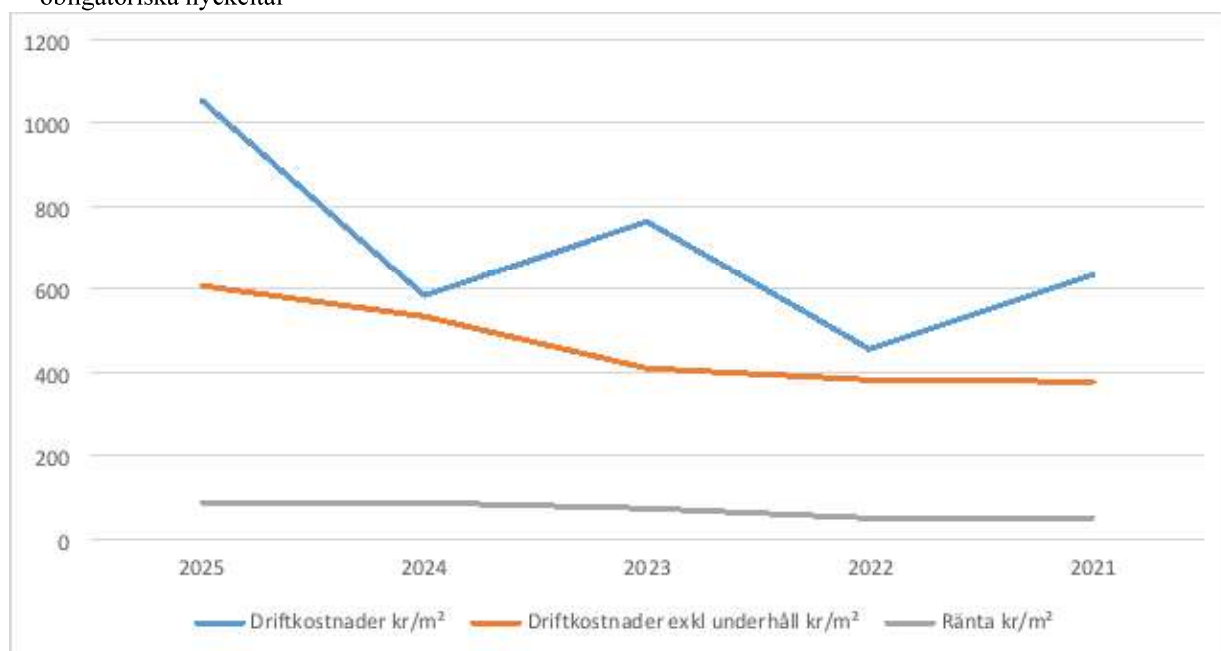
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 472	8 100	7 291	7 130	6 891
Rörelsens intäkter	8 601	8 135	7 781	7 193	7 163
Resultat efter finansiella poster*	-2 569	928	-466	1 533	101
Årets resultat	-2 569	928	-466	1 533	101
Resultat exkl avskrivningar	-1 626	1 837	256	2 227	795
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 261	-1 746	-3 184	-661	-2 088
Balansomslutning	33 487	35 372	35 044	35 243	33 979
Årets kassaflöde	-1 040	485	-2 519	2 075	269
Soliditet %*	19	25	23	24	21
Likviditet %	54	55	85	102	127
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	86	93	90
Avgifts- hyresbortfall %	1,2	0,9	1,0	1,0	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 108	1 053	946	937	907
Driftkostnader kr/kvm	1 051	581	762	456	633
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	606	531	409	381	375
Energikostnad kr/kvm*	266	242	185	175	178
Underhållsfond kr/kvm	2 095	2 068	1 653	1 558	1 259
Reservering till underhållsfond kr/kvm	472	466	447	375	375
Sparande kr/kvm*	234	289	385	365	361
Ränta kr/kvm	89	84	72	51	51
Skuldsättning kr/kvm*	3 165	3 205	3 243	3 283	3 320
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 426	3 469	3 510	3 553	3 594
Räntekänslighet %*	3,1	3,3	3,7	3,8	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppvisar ett negativt resultat. Förlusten kan huvudsakligen hänföras till ökade reparation- och underhållskostnader. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om, eller planerar, åtgärder för att stärka föreningens ekonomi. Dessa åtgärder innefattar bland annat en justering av årsavgifterna samt ett fortsatt fokus på kostnadskontroll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	144 048	0	0	15 918 483	-8 018 291	927 603
Disposition enl. årsstämmobeslut					927 603	-927 603
Reservering underhållsfond				3 635 000	-3 635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 428 816	3 428 816	
Årets resultat						-2 569 001
Vid årets slut	144 048	0	0	16 124 667	-7 296 872	-2 569 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 090 688
Årets resultat	-2 569 001
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 428 816
Summa	-9 865 873

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 865 873**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 471 768	8 099 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 925	35 437
Summa rörelseintäkter		8 600 693	8 134 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 084 984	-4 465 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 266 053	-1 148 457
Personalkostnader	Not 6	-278 666	-215 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-942 813	-909 397
Summa rörelsekostnader		-10 572 516	-6 739 517
Rörelseresultat		-1 971 823	1 395 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85 447	181 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-682 624	-649 501
Summa finansiella poster		-597 177	-467 864
Resultat efter finansiella poster		-2 569 001	927 603
Årets resultat		-2 569 001	927 603



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 842 894	23 557 322
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 922 651	3 151 036
Summa materiella anläggningstillgångar		25 765 544	26 708 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	214 500	214 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 500	214 500
Summa anläggningstillgångar		25 980 044	26 922 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	55 750	18 835
Övriga fordringar	Not 14	187 623	232 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	652 848	546 263
Summa kortfristiga fordringar		896 221	797 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 610 838	7 651 189
Summa kassa och bank		6 610 838	7 651 189
Summa omsättningstillgångar		7 507 060	8 448 690
Summa tillgångar		33 487 104	35 371 547

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 048	144 048
Fond för yttre underhåll		16 124 668	15 918 483
Summa bundet eget kapital		16 268 716	16 062 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 296 872	-8 018 291
Årets resultat		-2 569 001	927 603
Summa fritt eget kapital		-9 865 873	-7 090 688
Summa eget kapital		6 402 843	8 971 844
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 136 484	11 041 374
Summa långfristiga skulder		13 136 484	11 041 374
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 223 464	13 622 110
Leverantörsskulder	Not 18	1 014 309	272 180
Skatteskulder	Not 19	73 552	7 830
Övriga skulder	Not 20	338 918	326 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 297 534	1 130 110
Summa kortfristiga skulder		13 947 777	15 358 330
Summa eget kapital och skulder		33 487 104	35 371 547



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 971 823	1 395 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	942 813	909 397
	-1 029 010	2 304 864
Erhållen ränta	3 627	181 637
Erlagd ränta	-689 553	-634 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 714 936	1 851 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 901	204 115
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	995 022	-319 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-736 815	1 736 540
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-301 258
Investeringar i inventarier	0	-1 262 594
Investeringar i pågående byggnation		607 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-956 103
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-316 570	-295 209
Upptagna lån	13 034	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 536	-295 209
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 040 351	485 228
Likvida medel vid årets början	7 651 189	7 165 961
Likvida medel vid årets slut	6 610 838	7 651 189
Kassa och Bank BR	6 610 838	7 651 189

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fastighetsförbättring, byggnad	Linjär	71
Fönsterbeklädnad	Linjär	28
Solceller	Linjär	20
Standardförbättring ventilation	Linjär	18
Digitalt skalskydd	Linjär	15
IMD el	Linjär	15
Värmeoptimering	Linjär	10
Porttelefoner	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 005 892	5 719 764
Årsavgifter, lokaler	223 500	212 856
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-28 782	-28 782
Hyror, lokaler	302 035	302 052
Hyror, garage	12 600	12 601
Hyror, p-platser	271 267	265 999
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-64 811	-33 892
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 423	-406
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 911	-12 058
Bränsleavgifter, bostäder	1 181 748	1 074 468
Elavgifter	170 715	187 702
Kabel-tv-avgifter	322 608	322 608
Övriga ersättningar	79 125	76 645
Övriga sidointäkter	212	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-9
Summa nettoomsättning	8 471 768	8 099 547

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	104 463	35 437
Försäkringsersättningar	24 462	0
Summa övriga rörelseintäkter	128 925	35 437

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-3 428 816	-388 476
Reparationer	-824 995	-413 492
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 522	-208 800
Försäkringspremier	-234 227	-209 132
Kabel- och digital-TV	-461 361	-458 699
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 579	-4 424
Serviceavtal	-92 788	-101 830
Obligatoriska besiktningar	-43 369	-139 804
Bevakningskostnader	-19 909	-21 275
Snö- och halkbekämpning	-87 434	-213 377
Förbrukningsinventarier	-124 594	-29 513
Vatten	-290 221	-274 344
Fastighetsel	-537 004	-430 923
Uppvärmning	-1 218 901	-1 154 634
Sophantering och återvinning	-262 913	-253 200
Förvaltningsarvode drift	-186 351	-164 909
Summa driftskostnader	-8 084 984	-4 465 732

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 087 183	-977 833
Lokalkostnader	-6 656	-7 552
IT-kostnader	-14 099	-13 798
Arvode, yrkesrevisor	-22 375	-22 125
Övriga förvaltningskostnader	-67 067	-38 283
Kreditupplysningar	-4 943	-2 648
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 046	-47 903
Representation	-147	0
Kontorsmateriel	-2 200	-4 400
Telefon och porto	-1 774	-2 426
Medlems- och föreningsavgifter	-11 440	-11 440
Bankkostnader	-6 427	-6 134
Övriga externa kostnader	-2 698	-13 915
Summa övriga externa kostnader	-1 266 053	-1 148 457

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 960	-4 256
Styrelsearvoden	-156 885	-151 681
Sammanträdesarvoden	-6 250	-11 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 464	-320
Pensionskostnader	-707	0
Sociala kostnader	-66 399	-48 174
Summa personalkostnader	-278 666	-215 931

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-20 084	-11 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	-694 345	-694 345
Avskrivning Installationer	-228 385	-203 337
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-942 813	-909 397

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	25 488
Ränteintäkter från likviditetsplacering	81 820	154 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 715	603
Övriga ränteintäkter	1 912	551
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 447	181 637

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-682 624	-649 200
Övriga finansiella kostnader	0	-301
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-682 624	-649 501

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 516 000	2 516 000
Mark	154 000	154 000
Bredband / LAN	401 500	401 500
Anslutningsavgifter	203 750	203 750
Standardförbättringar	38 854 981	38 854 981
Markanläggning	335 556	34 299
Standardförbättringar fönster	1 545 675	1 545 675
Standardförbättringar ventilation	1 022 438	1 022 438
	45 033 900	44 732 643
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	301 257
	0	301 257
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 033 900	45 033 900

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 516 000	-2 516 000
Bredband /LAN	-401 500	-401 500
Anslutningsavgifter	-203 750	-203 750
Standardförbättringar	-16 974 936	-16 383 236
Standardförbättringar fönster	-669 793	-618 271
Standardförbättringar ventilation	-664 585	-613 463
Markanläggning	-46 015	-34 299
	-21 476 579	-20 770 519

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-591 700	-591 700
Standardförbättringar fönster	-51 523	-51 523
Standardförbättringar ventilation	-51 122	-51 122
Markanläggning	-20 084	-11 716
	-714 429	-706 061

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-22 191 008 -21 476 580****Restvärde enligt plan vid årets slut****22 842 894 23 557 322****Varav**

Standardförbättringar	21 288 345	21 880 045
Mark	154 000	154 000
Standardförbättringar fönster	824 360	875 882
Standardförbättringar ventilation	306 731	357 853
Markanläggning	269 458	289 542

Taxeringsvärden

Bostäder	83 400 000	63 800 000
Lokaler	2 799 000	1 740 000

Totalt taxeringsvärde**86 199 000 65 540 000***varav byggnader**70 239 000 51 220 000**varav mark**15 960 000 14 320 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	3 382 324	2 119 730
	3 382 324	2 119 730
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 262 594
	0	1 262 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 382 324	3 382 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-231 289	-27 952
	-231 289	-27 952
Årets avskrivningar		
Installationer	-228 385	-203 337
	-228 385	-203 337
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-459 674	-231 289
	-459 674	-231 289
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-459 674	-231 289
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 922 651	3 151 036
Varav		
Installationer	2 922 651	3 151 036

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	214 500	214 500
Summa andra långfristiga fordringar	214 500	214 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	55 750	18 835
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	55 750	18 835

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	187 623	26 612
Momsfordringar	0	148 659
Andra kortfristiga fordringar	0	57 132
Summa övriga fordringar	187 623	232 403

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	81 820	0
Förutbetalda försäkringspremier	249 569	234 227
Förutbetalda driftkostnader	5 081	4 665
Förutbetalt förvaltningsarvode	282 695	271 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 724	26 282
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	94	2 503
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 866	5 793
Förutbetalda hyreskostnader	0	1 664
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	652 848	546 263

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 031 470	5 031 470
Transaktionskonto	1 579 369	2 619 720
Summa kassa och bank	6 610 838	7 651 189

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 359 948	24 663 484
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-316 570	-303 536
	-10 906 894	-13 318 574
Långfristig skuld vid årets slut	13 136 484	11 041 374

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-01-30	2 824 000,00	0,00	32 000,00	2 792 000,00
SEB	4,04%	2026-03-17	4 201 750,00	-4 152 750,00	49 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-03-30	5 396 509,00	0,00	65 412,00	5 331 097,00
SWEDBANK	4,04%	2026-04-24	2 947 825,00	0,00	33 308,00	2 914 517,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 827 440,00	0,00	31 680,00	2 795 760,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-12-01	1 838 952,00	0,00	40 000,00	1 798 952,00
SEB	2,76%	2027-12-28	0,00	4 152 750,00	0,00	4 152 750,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-12-30	4 627 008,00	0,00	65 170,00	4 561 838,00
Summa			24 663 484,00	0,00	316 570,00	24 346 914,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns det 3 lån med villkorsändringsdag under 2026 (nästkommande räkenskapsår) som klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 316 570 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulder förfaller 13 136 484kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	505 485	272 180
Ej reskontraförda leverantörsskulder	508 824	0
Summa leverantörsskulder	1 014 309	272 180

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	73 552	7 830
Summa skatteskulder	73 552	7 830

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	22 336	0
Medlemmarnas reparationsfonder	306 671	328 324
Skuld för moms	428	-3 534
Skuld sociala avgifter och skatter	8 206	1 100
Clearing	1 278	210
Summa övriga skulder	338 918	326 100

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	54 420	52 925
Upplupna räntekostnader	87 569	94 498
Upplupna driftskostnader	17 826	28 985
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 565	45 032
Upplupna elkostnader	55 758	52 643
Upplupna vattenavgifter	23 907	22 999
Upplupna värmekostnader	133 388	134 287
Upplupna kostnader för renhållning	3 244	2 681
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	181 400	176 416
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 440	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	705 017	501 145
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 297 534	1 130 110

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 519 000	46 519 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den

2026-03-05

Västerås

Styrelsens underskrifter

Västerås

Ort och Datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Adrian Rinaldo



Victor Söderholm



Tina Jansson



Ove Sundlin

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter



Theodor Lönnman

BoRevision AB



Sofia Harryson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571860240

Dokument

Bostadsrättsföreningen Geväret Årsredovisning 219006
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-06 08:07:43 CET (+0100) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2026-03-09 19:41:47 CET (+0100)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)
Riksbyggen
vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Adrian Rinaldo (AR)
BRF Geväret
ordfgevaret@gmail.com



Signerade 2026-03-09 08:59:43 CET (+0100)

Victor Söderholm (VS)
BRF Geväret
victorsoderholm27@gmail.com



Signerade 2026-03-06 08:08:43 CET (+0100)

Tina Jansson (TJ)
BRF Geväret
brfgevaretvo@gmail.com



Signerade 2026-03-06 08:40:57 CET (+0100)

Ove Sundlin (OS)
Riksbyggen
ove.sundlin@riksbyggen.se



Signerade 2026-03-06 08:09:02 CET (+0100)

Sofia Harryson (SH)
BRF Geväret
sofia.harryson@hotmail.com



Signerade 2026-03-09 14:36:01 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)
BoRevision AB
theodor.lonnman@borevision.se



Signerade 2026-03-09 19:41:47 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571860240

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



Till Revisorn i Brf Geväret

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Brf Geväret

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571860516

Dokument

Brf Geväret UT-brev 2025

Huvuddokument

1 sida

Startades 2026-03-09 08:30:46 CET (+0100) av Vahan

Petrosjan (VP)

Färdigställt 2026-03-09 09:00:42 CET (+0100)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Adrian Rinaldo (AR)

BRF Geväret

ordfgevaret@gmail.com



Signerade 2026-03-09 09:00:42 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Geväret, org.nr. 778000-4946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geväret för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av



Theodor Lönman
BoRevision i Sverige AB



Sofia Harrysson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571860643

Dokument

Brf Geväret RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-09 14:38:13 CET (+0100) av Vahan

Petrosjan (VP)

Färdigställt 2026-03-09 19:41:22 CET (+0100)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Sofia Harryson (SH)

BRF Geväret

sofia.harryson@hotmail.com



Signerade 2026-03-09 19:25:51 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



Signerade 2026-03-09 19:41:22 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Geväret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Geväret i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

