

Årsredovisning

för

Brf Staffan

785000-3315

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Staffan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Brynäs 67:8, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1966-06-13 och den ekonomiska planen registrerades 1969. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 9-13 i Gävle. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 48 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 20 garage och 25 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök,
3 st	1 rum och kökvrå,
18 st	2 rum och kök,
18 st	3 rum och kök,
3 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 255 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta inkl. förråd: 213 kvm enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har utförts av Aitosu AB tom 30/4 och HSB from 1/5 och lokalvård har utförts av Städtjänst AB.

Fastighetens tekniska status

Under år 2024 upprättades en underhållsplan via Planima som sträcker sig till år 2073.

Utförda underhållsåtgärder

År

Fasadrenovering	2024
Ny ledbelysning i trapphus, källargångar och garagelänga	2023
Nya mattor inlagda i förskolans lokaler	2023
Installation av toalett i anslutning till samlingslokalen	2023
OVK	2022
Sophus	2022
Ventilationsförbättring	2021
Energideklaration	2019
OVK-besiktning	2019
Byte avtappningsventiler på stammar i källare	2018
Byte ventiler på alla radiatorer	2018
Byte två cirkulationspumpar i UC	2018
Installation av ventilation i förskolelokalen	2017
Byte 6 st centralfläktar på tak	2017
Byte tvättmaskin och torkskåp	2017
Byte yttertak hus 13	2016
Byte av kall- och varmvattenledningar	2015
Relining stammar	2015-2016
Rengöring ventilationssystem	2015
Vattensäkrat diskbänkar	2015
Utbyte av 27 st motorvärmarecentraler	2014
Nytt passersystem	2013
Ombyggnad till gemensam el	2011
Nybyggnad av två garagelängor	2009
Ombyggnad ventilation	2005
Byte armaturer i trapphus, källare samt på utomhusstolpar	2003
Renovering trapphus	2002
Byte lägenhetsdörrar och låssystem	2002
Renovering fasader och balkonger	1994
Fönsterbyten	1989

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 136 988 kr och periodiskt underhåll för 108 509 kr..

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 och vid räkenskapsårets slut 56.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Westberg	Ledamot, ordförande
	Kerstin Åhrlin	Ledamot, sekreterare
	Ann Fagerberg	Ledamot
	Rose-Marie Westberg	Ledamot
Suppleant	Thomas Jansson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-05-22.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 243	2 217	2 128	2 082	2 071
Resultat efter finansiella poster	96	6	-76	221	64
Soliditet (%)	60,27	58,80	59,92	60,68	58,59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	552	529	529	529
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	577	591	606	620	634
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	614	630	645	661	676
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	104	67	115	173
Räntekänslighet (%)	1,10	1,14	1,22	1,25	1,28
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	285	317	287	259	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,34	81,11	80,87	82,66	83,12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	389 570	2 048 792	1 360 905	5 944	3 805 211
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		350 000	-350 000		0
lanspråkstagande av föregående års resultat		-177 175	177 175		0
Disposition av föregående års resultat:			5 944	-5 944	0
Årets resultat				95 962	95 962
Belopp vid årets utgång	389 570	2 221 617	1 194 024	95 962	3 901 173

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 194 024
årets vinst	95 962
	1 289 986

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan	350 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-108 509
i ny räkning överföres	1 048 495
	1 289 986

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 242 784	2 217 426
Övriga rörelseintäkter		155	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 242 938	2 217 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 854 286	-1 895 868
Övriga externa kostnader		-86 526	-96 215
Personalkostnader	4	-68 798	-68 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-159 613	-179 143
Summa rörelsekostnader		-2 169 223	-2 240 023
Rörelseresultat		73 715	-22 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 701	51 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 454	-23 017
Summa finansiella poster		22 247	28 541
Resultat efter finansiella poster		95 962	5 944
Resultat före skatt		95 962	5 944
Årets resultat		95 962	5 944

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	3 667 300	3 826 913
Summa materiella anläggningstillgångar		3 667 300	3 826 913
Summa anläggningstillgångar		3 667 300	3 826 913
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 209	15 425
Övriga fordringar		7 940	21 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 609	109 965
Summa kortfristiga fordringar		133 758	147 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 672 014	2 496 980
Summa kassa och bank		2 672 014	2 496 980
Summa omsättningstillgångar		2 805 772	2 644 369
SUMMA TILLGÅNGAR		6 473 072	6 471 282

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		389 570	389 570
Fond för yttre underhåll		2 221 618	2 048 793
Summa bundet eget kapital		2 611 188	2 438 363

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 194 024	1 360 905
Årets resultat		95 962	5 944
Summa fritt eget kapital		1 289 986	1 366 849
Summa eget kapital		3 901 174	3 805 212

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 050 000
Leverantörsskulder		130 873	241 201
Skatteskulder		9 885	16 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 140	358 748
Summa kortfristiga skulder		2 571 898	2 666 070

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 473 072

6 471 282

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

95 962

5 944

Avskrivningar

159 613

179 143

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

255 575

185 087

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

12 216

4 779

Förändring av kortfristiga fordringar

-12 644

-655

Förändring av leverantörsskulder

-110 328

63 825

Förändring av kortfristiga skulder

80 216

95 228

Kassaflöde från den löpande verksamheten

225 035

348 264

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-50 000

-50 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000

-50 000

Årets kassaflöde

175 035

298 264

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 496 980

2 198 716

Likvida medel vid årets slut

2 672 015

2 496 980

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och följande år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Anläggning	10 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 646 568 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Avgift bostadsrätt	1 824 168	1 798 365
Hyra lokal	161 664	159 324
Hyra garage	96 000	96 000
Hyra parkering	44 400	38 092
Gemensamhetsel, moms	109 068	112 640
Gästlgh.	2 200	2 750
Pantsättningsavgift	5 284	10 255
	2 242 784	2 217 426

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	136 988	96 131
Periodiskt underhåll	108 509	177 175
Fastighetsskötsel och städ	80 817	60 375
Uppvärmningskostnad	400 230	404 375
Renhållning	98 539	103 308
Vatten & avloppsavgifter	342 844	298 289
Elavgifter	245 022	396 765
Snörenhållning	100 866	39 461
Förbrukningsinv. / mtrl	25 110	18 932
Försäkring fastighet	51 685	50 237
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	168 564	166 760
Fastighetsskatt	94 112	84 060
Försäkring, övrigt	1 000	0
	1 854 286	1 895 868

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	8 798	8 798
	68 798	68 798

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 874 079	8 874 079
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	135 000	135 000
Ingående anskaffningsvärden mark	518 300	518 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 527 379	9 527 379
Ingående avskrivningar	-5 700 466	-5 521 323
Årets avskrivningar byggnad	-152 863	-172 393
Årets avskrivningar markanläggning	-6 750	-6 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 860 079	-5 700 466
Utgående redovisat värde	3 667 300	3 826 913
Taxeringsvärden byggnader	23 112 000	20 522 000
Taxeringsvärden mark	6 624 000	5 804 000
	29 736 000	26 326 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 098 000	3 098 000
Pantbrev i eget förvar (ägararkivet hos Lanmäteriverket)	2 485 000	2 485 000
	5 583 000	5 583 000

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	977 768	844 558
Nordea sparkonto	87 246	652 422
Nordea Fastränteplacering	1 607 000	1 000 000
	2 672 014	2 496 980

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,70	2026-03-02	2 000 000	2 050 000
			2 000 000	2 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	2 050 000

Nästa års amortering 50 000 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31.

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Westberg
Ordförande

Kerstin Åhrlin

Ann Fagerberg

Rose-Marie Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende