

Bostadsrättsföreningen

Nätet

Org.nr: 785000-1970

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nätet, organisationsnummer 785000-1970, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Gävle

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955.

Ekonomisk plan registrerades år 1958.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Roland Högberg
Ledamot	Johan Lindén
Ledamot	Pernilla Melinder
Suppleant	Lennart Sundström

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Axel Dahlberg
---------	---------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexander Gyllenhammar och Lennart Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.
På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Söder 35:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns bostadshus med 13 lägenheter. Fastighetens adress är Södra Skeppargatan 6 i Gävle.

Stöttnings av tegelväggen har genomförts i närheten av mangelrummet efter att det uppmärksammats att balkarna teglet ligger på börjat röra på sig.

Skyddsrummet har besiktats och åtgärder krävs.

Husesyn genomfördes 25/10.

Kontroll av taket inför vintern genomfördes under hösten.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1955

Totalyta (m²): **1 090**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	1
3 rok	8
4 rok	3
6 rok	1
Summa	13

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	4
Antal p-platser	9

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-10-25

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbeklädning	1997	
Stamrust och badrum	2007	
Säkerhetsdörrar	2007	
Balkonger	2013	
Fotplåt	2018	
Värmekabel i stuprör	2018	
Byte takfönster och plåt skorsten	2019	
Installation av vattenfelsbrytare	2020	
Takluckor	2020	
Byte av värmepump	2020	
Stöttning av tegelvägg	2024	
Installation av elbilsladdare	2024	Bidrag har erhållits med 50% av kostnaden på 99 000.
Ommålning trapphus	2024	
Ommålning	2025	Ommålning fönster kortsida och köksfönster på baksidan som ligger fritt. Ommålning garagedörrar.
Åtgärder i skyddsrum	2025	Åtgärder efter besiktning av skyddsrummet
Byte av kallvattenrör	2025	Byte pga läckage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Städdagen genomfördes 17 maj.
- Vi har bundit ett av våra lån på två år till 3,08%.

Fastigheten

- Skyddsrummet har åtgärdats.
- Husesyn genomfördes 25/10.
- Kontroll av taket inför vintern genomfördes under hösten.

Avgiftsförändringar

Avgiftshöjning på 5% från och med 1/7-2025.

Medlemsförändringar

Avflyttning Hanna Bolin och Daniel Leonardsson
Ny medlem Pernilla Melinder
Tillträde 250228

Avflyttning Johanna Karlsson
Ny medlem Marie Linde
Tillträde 250602

Medlemsinformation

21 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelse skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

20 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen, tkr				
Nettoomsättning, tkr	892	821	838	762
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 78	- 158	112	156
Soliditet ¹ , %	7	8	12	9
Föreningen, %				
Räntekänslighet	5.1	5.7	5.6	6
Snittränta, %	2.9	2.9	3.2	0.4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	79	81
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	713	654	674	611
Skuldsättning / kvm	3 414	3 472	3 762	3 817
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 648	3 711	3 762	3 817
Sparande / kvm	125	-77	193	239
Energikostnad / kvm	248	287	259	268
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 958	194 445	288 981	- 158 271	394 113
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		49 872	-49 872		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-109 625	109 625		0
Balanseras i ny räkning			- 158 271	158 271	0
Årets resultat				- 78 472	- 78 472
Belopp vid årets utgång	68 958	134 692	190 463	- 78 472	315 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	190 463
Årets resultat	- 78 472
Totalt	111 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	51 087
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 138 757
Balanseras i ny räkning	199 661
Totalt	111 991

Reservering fond yttre underhåll görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	891 626	820 561
Övriga rörelseintäkter		5 409	-55
Summa rörelseintäkter		897 035	820 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-712 879	-642 309
Administration och förvaltning	4	-72 381	-77 513
Personalkostnader	5	-18 825	-28 784
Avskrivningar		-76 083	-74 433
Summa rörelsekostnader		-880 168	-823 039
RÖRELSERESULTAT		16 867	-2 533
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	8 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 440	-164 520
Summa finansiella poster		-95 339	-155 738
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 472	-158 271
RESULTAT FÖRE SKATT		-78 472	-158 271
ÅRETS RESULTAT		-78 472	-158 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 955 366	4 026 499
Inventarier, verktyg och installationer	7	41 250	46 200
Summa materiella anläggningstillgångar		3 996 616	4 072 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 996 616	4 072 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		172 470	161 305
Övriga fordringar		38 983	53 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 568	2 655
Summa kortfristiga fordringar		217 021	217 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		299 162	358 555
Summa kassa och bank		299 162	358 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		516 183	575 840
SUMMA TILLGÅNGAR		4 512 799	4 648 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		68 958	68 958
Fond för yttre underhåll		134 692	194 445
Summa bundet eget kapital		203 650	263 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		190 463	288 981
Årets resultat		-78 472	-158 271
Summa fritt eget kapital		111 991	130 710
SUMMA EGET KAPITAL		315 641	394 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	1 136 424	987 320
Summa långfristiga skulder		1 136 424	987 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 584 320	2 797 424
Leverantörsskulder		172 707	163 454
Skatteskulder		0	-433
Övriga skulder		9 310	1 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 397	305 197
Summa kortfristiga skulder		3 060 734	3 267 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 512 799	4 648 539

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	16 867	-2 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	76 083	74 433
Summa	92 950	71 900
Erhållen ränta	101	8 782
Erlagd ränta	-95 440	-164 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 389	-83 838
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	264	-23 623
Ökning/Minskning av rörelseskulder	6 733	150 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 608	42 626
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	0	-49 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-64 000	-52 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 000	-52 000
Årets kassaflöde	-59 392	-58 874
Likvida medel vid årets början	358 554	417 427
Likvida medel vid årets slut	299 161	358 554

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Markanläggningar	30
Inventarier	5
Laddstolpar	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	695 824	642 397
Hyresintäkter		
Lokaler	44 400	44 400
Garage och p-platser	68 211	64 720
Bredband	26 364	26 364
	138 975	135 484
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 201	0
Debiterade elkostnader	31 491	24 932
Kabel-TV / Bredband	17 316	15 762
Övriga intäkter	819	1 986
	56 827	42 680
Totalt nettoomsättning	891 626	820 561

Under 2024 har elavräkning skett. Tillgodohavanden har medfört att årets elintäkt är lägre än fg år.

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	91 616	100 617
Uppvärmning	109 504	144 548
Vatten och avlopp	69 607	67 284
Sophämtning	10 872	10 872
Snö och halkbekämpning	34 819	46 149

316 418 369 470

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	4 594	0
--	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	14 707	16 725
Trädgårdsskötsel	0	523

14 707 17 248

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	15 540	15 540
Bredband	29 472	23 855

45 012 39 395

Övriga driftkostnader

Försäkring	16 628	22 170
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 702	27 430

45 330 49 600

Reparationer

Reparationer	148 061	56 971
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	138 757	109 625
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

712 879 642 309

Kostnaden för uppvärmning 2024 innefattar ett belopp om 29 857:- som avser december 2023.

Kostnaden för vatten och avlopp 2024 innefattar ett belopp om 5171:- som avser december 2023.

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter	3 860	4 290
------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	36 250
Extra ekonomisk förvaltning	7 958	7 757

47 833 44 007

Kommunikation

Telefon	0	161
Tele- och datakommunikation	2 926	2 605

2 926 2 766

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	699	2 191
Bankkostnader	4 864	7 632
Hyra lokal	1 130	0
Övriga kostnader	11 070	16 627

17 763 26 450

Totalt administration och förvaltning

72 381 77 513

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2025

25 717

2024

23 460

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

-6 892

5 324

Totalt personalkostnader

18 825

28 784

Not 6. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

6 138 047

6 138 047

Utgående anskaffningsvärden

6 138 047

6 138 047

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 2 111 548

- 2 040 415

Årets avskrivningar

- 71 133

- 71 133

Utgående avskrivningar

-2 182 681

-2 111 548

Utgående redovisat värde

3 955 366

4 026 499

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

10 946 000

10 741 000

Taxeringsvärde mark

6 083 000

5 883 000

17 029 000

16 624 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

16 400 000

16 000 000

Lokaler

629 000

624 000

17 029 000

16 624 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

119 376

119 376

Inköp

49 500

49 500

Utgående anskaffningsvärden

168 876

168 876

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 122 676

- 119 376

Årets avskrivningar

- 4 950

- 3 300

Utgående avskrivningar

- 127 626

- 122 676

Utgående redovisat värde

41 250

46 200

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

4 804 000

4 804 000

Summa:

4 804 000

4 804 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2027-11-17	3,080 %	1 136 424	1 148 424
Nordea	2026-12-16	3,080 %	947 320	987 320
Nordea	2026-01-17	2,690 %	1 637 000	1 649 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 720 744	3 784 744
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 584 320	-2 797 424
			1 136 424	987 320

Underskrifter

Signaturer enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Roland Högberg
Ordförande

Johan Lindén
Ledamot

Pernilla Melinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Axel Dahlberg
Revisor