

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Brändströmmen**

769629-1181

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brändströmmen, 769629-1181, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

### Föreningens verksamhet:

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Ändamål**

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Brändströmmen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Brändströmsgatan 9 A och B i Gävle.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-06-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Lövgren, ordförande  
Moa Kolvereid, ledamot  
Jessica Söder-Sörling, ledamot

##### **I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**

Tony Lövgren och Jessica Söder Sörling.

##### **Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

##### **Revisorer:**

Revisor har varit Ayan Ekici.

##### **Sammanträden:**

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 59 medlemmar. Under året har 3 bostadsrätter sålts.

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

##### **Finansiering**

Se not.

##### **Fastigheten:**

Föreningen äger fastigheten Väster 8:5 med mark som består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 39 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 992 kvm.

##### **Lägenhetsfördelning:**

33 lgh om 1 rum och kök

6 lgh om 2 rum och kök

Till fastigheten hör även 12 p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Om bostadsrättstillägg ingår framgår ej, kontakta styrelsen.

#### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1950. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

#### **Underhåll under året**

Rensning av kanaler (OVK). Anläggning av sopstation.

#### **Planerat underhåll**

Endast sedvanligt underhåll.

#### **Energideklaration**

Utfördes senast 2021.

#### **OVK**

Utfördes senast 2025.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Hushållsel ingår i årsavgiften.

Årsavgifterna höjdes med 15% från den 1/1 2024 samt ytterligare 10% den 1/7 2024.

Ingen justering under 2025.

Genomsnittlig årsavgift uppgår 2025-12-31 till 1 276 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV.

##### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Underhållsplan saknas, avsättning sker enligt stadgar med 0,3% av förvärvskostnaden för föreningens hus.

##### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna MittNord AB.

Fastighetsskötsel : Co-Fi Allservice AB

Städning/lokalvård: Co-Fi Allservice AB

Elavtal: Gävle Energi AB

Fjärrvärme: Gävle Energi AB

Kabel-TV: Tele2 AB

Vatten: Gästrike Vatten AB

Övriga avtal: Q-park, Lås-city

## Flerårsöversikt

|                                                | 2025      | 2024      | 2023      | Belopp i kr<br>2022 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                | 1 335 975 | 1 268 510 | 1 073 775 | 1 025 900           |
| Resultat efter finansiella poster              | -64 519   | -132 812  | -544 039  | -269 523            |
| Soliditet, %                                   | 73        | 73        | 73        | 73                  |
| Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt          | 1 276     | 1 220     | 1 015     | 967                 |
| Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter % | 95        | 95        | 93        | 93                  |
| Skuldsättning per kvm                          | 7 926     | 8 015     | 8 103     | 8 191               |
| Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt    | 7 926     | 8 015     | 8 103     | 8 191               |
| Sparande per kvm                               | 187       | 98        | -317      | -40                 |
| Räntekänslighet                                | 6         | 7         | 8         | 8                   |
| Energikostnad per kvm                          | 414       | 381       | 343       | 325                 |

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV.

## Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Upplysning vid förlust

### Styrelsens kommentar:

Föreningens resultat för 2025 uppgår till -64 519 kr, vilket innebär en tydlig förbättring jämfört med -132 812 kr år 2024.

Minskningen av underskottet visar att de kostnadsdrivande åtgärder som belastade föreningen under föregående år i stor utsträckning var av engångskaraktär och att föreningens löpande ekonomi nu är mer stabil.

Styrelsen bedömer att vidtagna åtgärder för kostnadskontroll samt ett mer balanserat kostnadsläge har bidragit till den positiva utvecklingen.

Trots att resultatet fortfarande är negativt, är trenden tydligt förbättrad, vilket ger en bättre grund för kommande års ekonomi.

Styrelsen följer fortsatt föreningens ekonomiska utveckling noggrant med målsättning att uppnå ett långsiktigt hållbart resultat och en stabil ekonomi över tid.

## Eget kapital

|                              | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början      | 23 239 000                    | 689 040                               | -1 459 082                     | -132 812                  |
| Omföring fg års resultat     |                               |                                       | -132 812                       | 132 812                   |
| Avsättning yttre fond        |                               | 86 130                                | -86 130                        |                           |
| Årets resultat               |                               |                                       |                                | -64 519                   |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>23 239 000</b>             | <b>775 170</b>                        | <b>-1 678 024</b>              | <b>-64 519</b>            |

## Resultatdisposition

|                                                                    | <i>Belopp i kr</i> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b> |                    |
| Balanserat resultat                                                | -1 678 024         |
| Årets resultat                                                     | -64 520            |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 742 544</b>  |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                           |                    |
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar  | -86 130            |
| Från föreningens fond för yttre underhåll återföres                | 20 000             |
| <b>I ny räkning balanseras</b>                                     | <b>-1 808 674</b>  |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>               |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | 2   | 1 335 975                 | 1 268 510                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         |     | <b>1 335 975</b>          | <b>1 268 510</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                   | 3   | -870 044                  | -991 598                  |
| Personalkostnader                                          |     | -18 652                   | -19 713                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -229 680                  | -229 680                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-1 118 376</b>         | <b>-1 240 991</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | <b>217 599</b>            | <b>27 519</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 1 605                     | 9 486                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -283 723                  | -169 817                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>-282 118</b>           | <b>-160 331</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |     | <b>-64 519</b>            | <b>-132 812</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | <b>-64 519</b>            | <b>-132 812</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | <b>-64 519</b>            | <b>-132 812</b>           |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 29 487 733        | 29 717 413        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 29 487 733        | 29 717 413        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 29 487 733        | 29 717 413        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 9 995             | 12 209            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 20 774            | 20 093            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 30 769            | 32 302            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 852 915           | 778 351           |
| Summa kassa och bank                           |            | 852 915           | 778 351           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 883 684           | 810 653           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 30 371 417        | 30 528 066        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 23 239 000 | 23 239 000 |
| Uppskrivningsfond                            |     | 775 170    | 689 040    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 24 014 170 | 23 928 040 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 678 024 | -1 459 082 |
| Årets resultat                               |     | -64 519    | -132 812   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 742 543 | -1 591 894 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 22 271 627 | 22 336 146 |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5   | 7 775 365  | 7 862 977  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 7 775 365  | 7 862 977  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 87 612     | 87 612     |
| Leverantörsskulder                           |     | 61 404     | 63 563     |
| Övriga skulder                               |     | 1 500      | 1 500      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 173 909    | 176 268    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 324 425    | 328 943    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 30 371 417 | 30 528 066 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                       | -64 519                           | -132 812                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                                | 229 680                           | 229 680                           |
|                                                                                         | 165 161                           | 96 868                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>165 161</b>                    | <b>96 868</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                            | 1 533                             | -1 268                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                               | -4 517                            | -131 244                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>162 177</b>                    | <b>-35 644</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                               | -87 612                           | -87 612                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-87 612</b>                    | <b>-87 612</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>74 565</b>                     | <b>-123 256</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>778 350</b>                    | <b>901 607</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>852 915</b>                    | <b>778 351</b>                    |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### *Inkomstskatter*

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | 2025  |
|-----------------------------------|-------|
| Materiella anläggningstillgångar: |       |
| -Byggnader                        | 0,8 % |

## Not 2 Intäkternas fördelning

|                                        | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 1 238 487                 | 1 182 162                 |
| P-plats moms                           | 59 000                    | 45 032                    |
| P-plats ej moms                        | 6 000                     | 6 000                     |
| Kabel-TV                               | 27 612                    | 27 612                    |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 674                     | 7 164                     |
| Övriga fakturerade kostnader           | 202                       | 540                       |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 335 975</b>          | <b>1 268 510</b>          |

## Not 3 Kostnadernas fördelning

|                                | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Fastighetskostnader</b>     |                           |                           |
| Löpande underhåll              | 51 614                    | 229 790                   |
| Fastighetsel                   | 118 941                   | 108 140                   |
| Uppvärmning                    | 133 031                   | 132 840                   |
| Vatten                         | 159 206                   | 136 883                   |
| Sophämtning                    | 81 615                    | 76 924                    |
| Snöröjning/Gräsklippning       | 62 803                    | 81 956                    |
| Kabel-TV                       | 33 772                    | 33 604                    |
| Fastighetsskötsel              | 44 813                    | 42 205                    |
| Fastighetsförsäkring           | 23 839                    | 22 538                    |
| Fastighetsavgift               | 39 204                    | 36 804                    |
| Övriga kostnader               | 27 396                    | 500                       |
|                                | <b>776 234</b>            | <b>902 184</b>            |
| <b>Övriga rörelsekostnader</b> |                           |                           |
| Adm, kontor samt övrigt        | 17 922                    | 16 473                    |
| Redovisningstjänster           | 70 871                    | 68 124                    |
| Medlems-och föreningsavgifter  | 5 017                     | 4 817                     |
|                                | <b>93 810</b>             | <b>89 414</b>             |
| <b>Summa:</b>                  | <b>870 044</b>            | <b>991 598</b>            |

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 28 710 000        | 28 710 000        |
|                                         | <u>28 710 000</u> | <u>28 710 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -2 182 587        | -1 952 907        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -229 680          | -229 680          |
| <b>Avskrivningar vid årets slut</b>     | <b>-2 412 267</b> | <b>-2 182 587</b> |
| Mark                                    | 3 190 000         | 3 190 000         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>29 487 733</b> | <b>29 717 413</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   | <b>13 068 000</b> | <b>12 268 000</b> |
| -varav byggnad                          | 9 400 000         | 8 600 000         |

#### Not 5 Långfristiga skulder

| Långgivare                                 | Villkors-<br>ändringsdag | Ränte-<br>sats | Amortering<br>under året | Skuld vid<br>årets slut |
|--------------------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| Stadshypotek -284                          | 2027-06-30               | 3,59           | 87 612                   | 7 862 977               |
|                                            |                          |                | <u>87 612</u>            | <u>7 862 977</u>        |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |                          |                |                          | -87 612                 |
|                                            |                          |                |                          | <u>7 775 365</u>        |

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 9 000 000        | 9 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>9 000 000</b> | <b>9 000 000</b> |

### Eventalförpliktelser

|                                   |      |      |
|-----------------------------------|------|------|
| Övriga eventalförpliktelser       | inga | inga |
| <b>Summa eventalförpliktelser</b> |      |      |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Tony Lövgren  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Moa Kolvereid

\_\_\_\_\_  
Jessica Söder-Sörling

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

\_\_\_\_\_  
Ayan Ekici  
Föreningsvald revisor

Kommentar:  
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## **BILAGA**

### **HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING**

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### **1. Förvaltningsberättelsen**

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### **2. Resultaträkningen**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### **3. Balansräkningen**

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetsslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## **TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN**

### **Driftkostnader**

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### **Underhållskostnader**

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### **Värdehöjande underhåll**

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### **Avskrivningar**

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### **Omsättningstillgångar**

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Kortfristiga skulder**

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### **Soliditet**

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### **Föreningens underhållsfond**

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### **Ställda säkerheter**

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## **REVISIONSBERÄTTELSEN**

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till-eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Att bo i bostadsrätt**

### **Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje

medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma.

Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

### **Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Moa Kolvereid  
Företag: Bostadsrättsföreningen Brändströmmen  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-06-03 11:40:33 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 46a30991fb7a4866ae982c5c227195e5

## Underskrift 2

Namn: Jessica Söder-Sörling  
Företag: Bostadsrättsföreningen Brändströmmen  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-06-04 15:17:57 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 12c93bcfb2e7450380ddbac2bfd7df1b

## Underskrift 3

Namn: Tony Lövgren  
Företag: Bostadsrättsföreningen Brändströmmen  
Befattning: Ordförande  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-06-05 09:49:10 GMT+02:00  
Transaktions-ID: d65e009e9eb242b19aa0c328c6faf0d3

## Underskrift 4

Namn: Ayan Ekici  
Företag: Bostadsrättsföreningen Brändströmmen  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-06-05 09:52:39 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7f9c3907b07544ab94ab45f406d2b6a5

## **Revisionsberättelse**

### **Till årsmötet i BRF BRÄNDSTRÖMMEN**

**Organisationsnummer 769629-1181**

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat årsredovisningen för BRF BRÄNDSTRÖMMEN för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF BRÄNDSTRÖMMEN för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

## **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm *den framgår av min digitala underskrift*

Ayan Ekici

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Ayan Ekici  
Företag: Bostadsrättsföreningen Brändströmmen  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-06-05 11:00:58 GMT+02:00  
Transaktions-ID: d5badbeffe6643c8b34dd1be4a04c94b