



Årsredovisning 2025

Brf Staffansgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Staffansgården med säte i Skellefteå org.nr. 794700-0373 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läktaren 6	1954-02-15	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 259
2	lägenheter (hyresrätt)	150
1	lokaler (hyresrätt)	238
15	garageplatser	0
57	p-platser	0
Totalt 134 objekt		3 647

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 40 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Olov Jonsson	Ordförande	2025-08-25
Bernt Karlsson	Ledamot	2018-11-07
Monica Eriksson	Ledamot	2025-08-25
Lena Cederlund	Ledamot	2025-08-25
Ingemar Lundberg	Suppleant	2025-10-16
Erik Nyström	Suppleant	2025-10-16

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Linnea Sehlin vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen fick i uppdrag att utse valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1977 Tilläggsisolering, ny fasad och omdränering
1984 Indragning fjärrvärme
1993 Byte tak, nya fönster
1996 Byte stammar, byte dörrar
1996 Nybyggnad carport
2007 Elsanering
2010 Ny ventilation
2013 Byte termostater och vattenrening radiatorer
2013 Nya fönster källarlägenheter
2017 Byte avstängningsventiler värmesystem
2018 Renovering av värmekulvert
2019 Återställning mark- och asfaltsytor efter kulvertbyte
2019 Renovering samlingslokal
2019 Renovering av hyreslägenhet
2020 Målning trapphus, renovering entréparti, byte avfuktare
2021 Byte ytterdörr källarlägenheter
2022 Takbyte, installation av laddboxar
2023 Takbyte, snörasskydd och ny fjärrvärmecentra

2024 Renovering och inglasning balkonger

Föreningen planerar inte några större åtgärder under kommande år.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 7 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	195	230	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 743	5 445	3 234	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 425	6 494	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	330	309	282	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	878	782	782	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	1 005	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 524	3 663	3 253	3 045	3 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	336	481	705	566
Soliditet, %	16	13	21	0	0

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 150	0	0	186 150
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 700 000	0	0	1 700 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	909 762	0	96 000	1 005 762
S:a bundet eget kapital, kr	2 795 912	0	96 000	2 891 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	834 475	336 227	-96 000	1 074 702
Årets resultat, kr	336 227	-336 227	188 017	188 017
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 170 702	0	92 017	1 262 719
S:a eget kapital, kr	3 966 614	0	188 017	4 154 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 170 702
Årets resultat, kr	188 017
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 262 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 262 719

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 523 941	3 663 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 252	185
Summa Rörelseintäkter		3 768 193	3 663 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 293 361	-2 118 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 189	-30 860
Personalkostnader	Not 6	-123 565	-117 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-358 816	-358 816
Summa Rörelsekostnader		-2 784 931	-2 625 153
Rörelseresultat		983 262	1 038 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		292	2 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-795 538	-705 136
Summa Finansiella poster		-795 246	-702 198
Resultat efter finansiella poster		188 017	336 227
Resultat före skatt		188 017	336 227
Årets resultat		188 017	336 227

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	24 744 91225 103 728
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 744 91225 103 728
Summa Anläggningstillgångar		24 744 91225 103 728

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		3 8333 843
Aktuell skattefordran		0169
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 025 4715 237 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 00584 703
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 105 3095 326 541
Summa Omsättningstillgångar		1 105 3095 326 541
Summa Tillgångar		25 850 22130 430 269

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 886 150	1 886 150
Fond för yttre underhåll	1 005 762	909 762
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 891 912	2 795 912
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 074 702	834 475
Årets resultat	188 017	336 227
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 262 719	1 170 702
Summa Eget kapital	4 154 631	3 966 614

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 007 52613 875 956
Övriga långfristiga skulder		37 09237 092
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 044 61813 913 048
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 931 0707 300 400
Leverantörsskulder		180 6184 700 749
Skatteskulder		9 40113 856
Övriga kortfristiga skulder		91 68394 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	438 200441 477
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 650 97212 550 607
Summa Skulder		21 695 59026 463 655
Summa Eget kapital och skulder		25 850 22130 430 269

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	983 262	1 038 425
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 816	358 816
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	358 816	358 816
Erhållen ränta	292	2 938
Erlagd ränta	-814 868	-677 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 502	723 079
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	288 548	-275 036
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 510 974	3 877 989
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 222 425	3 602 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 694 924	4 326 032
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-8 730 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-237 760	8 838 078
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237 760	8 838 078
Årets kassaflöde	-3 932 684	4 434 110
Likvida medel vid årets början	4 953 469	519 360
Likvida medel vid årets slut	1 020 786	4 953 469

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 397 258	2 360 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	298 430	400 300
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	166 380	0
	Hyror bostäder	196 071	187 110
	Hyror lokaler	192 591	181 536
	Hyror garage och parkeringsplatser	214 800	207 960
	Hyror förbrukningsbaserad	34 008	125 458
	Hyror informationsöverföring	9 120	175 500
	Övriga primära intäkter	29 063	52 319
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 537 721	3 691 087
	Avgiftsbortfall	0	-9 075
	Hysesbortfall	-13 780	-18 619
	<i>Summa</i>	-13 780	-27 694
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 523 941	3 663 393

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	244 252	185
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	244 252	185

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-415 808	-370 146
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 375
	Reparationer	-120 543	-68 624
	Planerat underhåll	-15 000	-61 030
	El	-179 691	-191 616
	Uppvärmning	-636 880	-610 557
	Vatten	-387 170	-325 758
	Sophämtning	-175 180	-134 051
	Fastighetsförsäkring	-66 489	-63 874
	Kabel-TV och bredband	-173 147	-172 897
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 616	-106 770
	Övriga driftkostnader	-8 837	-8 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 293 361	-2 118 398

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 089	-13 368
	Föreningsverksamhet	0	-284
	Övriga förvaltningskostnader	-1 100	-17 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-9 189	-30 860
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 523	0
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-55 638	-55 286
	Löner och övriga ersättningar	-2 800	-43 004
	Sociala avgifter	-18 604	-16 789
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 565	-117 079
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-350 744	-350 744
	Avskrivning på markanläggning	-8 072	-8 072
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-358 816	-358 816
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-793 837	-705 136
	Övriga räntekostnader	-1 700	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-795 538	-705 136

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 226 158	14 765 783
	Årets investeringar	0	15 460 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 226 158	30 226 158
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 122 430	-4 763 613
	Årets avskrivningar	-358 816	-358 816
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 481 246	-5 122 430
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 744 912	25 103 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 004 000	817 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	286 000	243 000
	<i>Summa</i>	39 290 000	32 460 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 277 900	21 277 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 277 900	21 277 900
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 020 786	4 953 469
	Övriga fordringar	4 685	284 356
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 025 471	5 237 825
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 005	84 703
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	76 005	84 703

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 759-8980	2,81%	2027-10-30	1 167 640	0
Stadshypotek 759-8980	2,8%	2026-03-23	2 970 000	60 000
Stadshypotek 759-8980	3,7%	2027-04-30	2 955 000	30 000
Stadshypotek 759-8980	4,0%	2026-03-01	823 335	8 380
Stadshypotek 759-8980	2,79%	2027-12-30	2 940 000	22 500
Stadshypotek 759-8980	4,47%	2026-09-01	2 932 500	30 000
Stadshypotek 759-8980	4,2%	2026-06-01	3 412 500	35 000
Stadshypotek 759-8980	4,35%	2026-03-01	3 740 235	38 460
			20 941 210	224 340
Långfristig del			7 010 140	
Nästa års amortering av långfristig skuld			52 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 878 570	
Kortfristig del			13 931 070	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			224 340	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			897 360	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,71%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	309 390	293 587
Upplupna räntekostnader	32 208	51 539
Övriga upplupna kostnader	96 602	96 351
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	438 200	441 477

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse Brf Staffansgården (794700-0373)

Jag har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat verksamhetsberättelsen,
Räkenskaperna samt tagit del av protokoll och övriga handlingar som ger upplysning
Om styrelsens förvaltning för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2025

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag

- Att resultaträkning och balansräkning fastställs
- Att resultatet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Skellefteå den 1 april 2026

.....

Linnea Sehlin

Lekmanna revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Staffansgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Jan-Olov Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:29:28



Bernt Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:14:25



Monica Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:48:18



Lena Cederlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:47:00



Linnea Sehlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:18:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Staffansgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Linnea Sehlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:13:53



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.