

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Styrmannen  
Org nr: 785000-3539



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Styrmannen får  
härmad upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är – 274 tkr. Under 2024 så har kostnader för drift samt reparationskostnaderna ökat.

Föreningen har under året fortsatt med att göra underhåll i sina loftgångar och det påverkar årets resultat.  
Räntekostnaderna har ökat något något under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 404 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verlig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brynäs 96:6 och 96:7 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 148 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrmansgatan 8-10 och 14-16 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	38	82	26	148

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	2	24	57

Total tomtarea 10 928 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 664 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 413 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 512 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 512 000 kr

Intäkter från loalhyrorna utgör 0,55 % av föreningens nettomsättning.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 674 tkr och planerat underhåll för 1 274 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent utrangeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 827 tkr/år. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 598 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Cykeltak	2020
Hissar	2020
Spolning	2020
Gjutning trapp	2020
Målning källare	2021
Värmestamsventiler	2021
Grundvattenpumpar	2021
Blomlåda	2021
Belysningsbyte	2022
Hissar	2022
Passersystem	2022
Loftgångar	2023
Belysning & låssystem samt filmning och spolning av rör	2023
Omsalning av vissa fönster	2023
Portautomatik på vissa garageportar	2023

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Loftgångar försättning	999 704
Byte av stamventiler	166 699
Omsalning av visa fönster	67 163
Flaggstång	22 325

**Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Byte av samtliga elmätare	258 515
Tvättmaskiner	172 381
Underhåll av hissar	418 382
Passersystem	71 097
Belysning I källaren	68 571

Ovan underhåll av komponenter påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.  
(Se not 7 och 10-11 i balansräkningen)

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

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Qvarfort	Ordförande	2025
Jesper Grandien	Sekreterare	2026
Kurt Sjöström	Vice ordförande	2026
Birgitta Gustavsson	Ledamot	2025
Thomas Beckman	Ledamot	2025
Erik Hedlund	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsесuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Amanda Borglund	Suppleant	2025
Leif Wahlström	Suppleant	2025
Roger Brodin	Suppleant	2025

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor
Erika Söderström	Förtroendevald revisor

#### **Valberedning**

Bernt-Ove Franzén  
Matti Hansson

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebördet i detta se avsnittet ”underhållsplans”.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 5 % from 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

#### **Upplysning om förlust:**

Föreningen har under 2023 och 2024 renoverat sina loftgångar som dragit ut på tiden och blivit mer kostsamt än beräknat. Arbetet som kvarstår nu är endast garantiåtgärder. Föreningen jobbar långsiktigt med att upprätthålla föreningens ekonomi och har I och med budget för kommande räkenskapsår beslutat att höja årsavgifterna med 5% vilket ger en ökad intäkt om 275 tkr. Föreningen kommer även att se över sina kostnader för en mer trimmad organisation.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 347	7 034	6 815	6 757	6 669
Resultat efter finansiella poster*	-271	-1 601	-11	822	784
Soliditet %*	22	26	31	31	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	94	94	93
Årsavgift kr/kvm uppläten med bostadsrätt*	721	691	666	659	652
Energikostnad kr/kvm*	226	228	237	206	177
Sparande kr/kvm*	166	172	141	155	216
Skuldsättning kr/kvm*	1 376	1 391	1 407	1 422	1 438
Skuldsättning kr/kvm uppläten med bostadsrätt*	1 435	1 451	1 467	1 483	1 499
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm uppläten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm uppläten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr	Medlems-insatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	297 670	30 000	9 315 093	-2 479 597	-1 601 471
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 601 471	1 601 471
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 274 072	1 274 072	
Årets resultat					-273 525
<b>Vid årets slut</b>	<b>297 670</b>	<b>30 000</b>	<b>8 639 021</b>	<b>-3 404 996</b>	<b>-273 525</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 081 068
Årets resultat	-273 525
Årets fondreservering enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 274 072
<b>Summa</b>	<b>-3 678 521</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

---

**Att balansera i ny räkning i kr - 3 678 521**

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

# Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 347 457	7 034 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 401	170 143
<b>Summa</b>		<b>7 360 858</b>	<b>7 204 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 953 133	-7 367 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 935	-579 742
Personalkostnader	Not 6	-274 928	-375 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-677 146	-374 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 481 141</b>	<b>-8 697 229</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-120 283</b>	<b>-1 492 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	85 943	63 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-239 185	-173 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 242</b>	<b>-108 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-273 525</b>	<b>-1 601 471</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-273 525</b>	<b>-1 601 471</b>

# Balansräkning

<b>Belopp i kr</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	16 904 234	16 706 046
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	979 616	866 005
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 883 850</b>	<b>17 572 050</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	74 000	74 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 957 850</b>	<b>17 646 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	17 431	504
Övriga fordringar	Not 15	195 715	231 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	433 238	399 524
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>646 384</b>	<b>631 619</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 248 355	2 935 777
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 248 355</b>	<b>2 935 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 894 738</b>	<b>3 567 396</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 852 589</b>	<b>21 213 446</b>

# Balansräkning

<b>Belopp i kr</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	327 670	327 670
Fond för ytter underhåll	8 639 021	9 315 093
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 966 691</b>	<b>9 642 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 404 996	-2 479 597
Årets resultat	-273 525	-1 601 471
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 678 521</b>	<b>-4 081 068</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 288 170</b>	<b>5 561 695</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 560 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 560 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 302 605
Leverantörsskulder	Not 19	526 430
Skatteskulder	Not 20	63 999
Övriga skulder	Not 21	204 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	905 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 003 763</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 852 589</b>	<b>21 213 446</b>

# Kassaflödesanalys

<b>Belopp i kr</b>	<b>2024/2024</b>	<b>2023/2023</b>
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	–120 283	–1 492 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 146	374 046
	<b>556 863</b>	<b>–1 118 626</b>
Erhållen ränta	85 943	64 555
Erlagd ränta	–209 958	–173 487
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>432 848</b>	<b>–1 227 557</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	–14 765	–46 336
Rörelsесkulder (ökning +, minskning -)	40 364	209 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>458 448</b>	<b>–1 064 180</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	–745 468	0
Investeringar i inventarier	–243 478	–98 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–988 946</b>	<b>–98 375</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	–156 924	–156 924
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–156 924</b>	<b>–156 924</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	–687 422	–1 319 479
Likvida medel vid årets början	2 935 777	4 255 256
Likvida medel vid årets slut	2 248 355	2 935 777
Kassa och Bank BR	2 248 355	2 935 777

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR

2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-137
Installationer	Linjär	5-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 531 079	5 370 218
Hyror, bostäder	51 828	51 828
Hyror, lokaler	35 930	36 390
Hyror, garage	134 785	116 064
Hyror, p-platser	141 000	141 150
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 400	-15 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 585	-2 815
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-2 350
Bränsleavgifter, bostäder**	551 661	555 972
Elavgifter**	456 928	331 694
Kabel-tv-avgifter**	429 200	422 926
Övriga lokalintäkter	2 050	0
Övriga ersättningar	41 281	30 238
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 347 457</b>	<b>7 034 415</b>

\* I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

\*\* Avser obligatoriska tillägg I föreningen som ingår I begreppet årsavgifter I flerårsöveriskten

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	165 768
Övriga rörelseintäkter	-2 760	4 375
Försäkringsersättningar	16 161	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 401</b>	<b>170 143</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 274 072	-2 963 956
Reparationer	-673 521	-574 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-252 320	-246 292
Försäkringspremier	-194 604	-163 313
Kabel- och digital-TV	-427 272	-429 554
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-54 874	-14 119
Serviceavtal, Home solution, & Lås & Nyckel	-50 948	-18 153
Obligatoriska besiktningar, OVK samt hissar	-62 676	-17 862
Bevakningskostnader	-53 326	-44 893
Snö- och halkbekämpning	-84 875	-69 250
Statuskontroll	-5 500	-5 419
Förbrukningsinventarier	-16 064	-13 435
Fordons- och maskinkostnader	-2 210	0
Vatten	-570 784	-440 829
Fastighetsel	-574 865	-733 296
Uppvärmning	-1 127 959	-1 122 631
Sophantering och återvinning	-236 582	-269 039
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel, utemiljö, städning mm	-291 182	-246 006
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 953 133</b>	<b>-7 367 953</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-437 610	-422 270
Hyra inventarier & verktyg, hjärtstartare	-4 320	-5 220
Resekostnader	0	-377
IT-kostnader	-161	-9 839
Arvode, yrkesrevisorer	-16 325	-13 500
Övriga förvaltningskostnader, övergång till K3, fastighetsdeklaration mm	-46 601	-20 236
Kreditupplysningar	-3 058	-7 381
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 392	-24 413
Kontorsmateriel	-1 302	-1 004
Telefon och porto	-10 180	-8 578
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-358	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-4 786	-5 555
Övriga externa kostnader	-9 742	-50 160
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-575 935</b>	<b>-579 742</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-29 596	-82 152
Styrelsearvoden	-114 300	-111 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-88 600	-92 000
Övriga kostnadssättningar	-213	-740
Pensionskostnader	3 506	-3 506
Sociala kostnader	-45 725	-85 641
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-274 928</b>	<b>-375 489</b>

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-547 280	-246 441
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 437	-3 046
Avskrivning Installationer	-128 430	-124 559
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-677 146</b>	<b>-374 046</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 480
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 480</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, placering hos SBAB	82 402	578
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	57 411
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	938
Övriga ränteintäkter	3 340	4 148
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>85 943</b>	<b>63 075</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	−239 085	−172 160
Övriga räntekostnader	−100	−1 195
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>−239 185</b>	<b>−173 355</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

2024-12-31

2023-12-31

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 572 876	29 572 876
Mark	1 150 000	1 150 000
Markanläggning	339 790	339 790
	<b>31 062 666</b>	<b>31 062 666</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, nya elmätare	745 468	0
	<b>745 468</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 808 134</b>	<b>31 062 666</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 016 830	-13 770 389
Mark	-339 790	-339 790
	<b>-14 356 620</b>	<b>-14 110 179</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-547 280	-246 441
	<b>-547 280</b>	<b>-246 441</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 903 900</b>	<b>-14 356 620</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Varav</b>		
Byggnader	15 754 234	15 556 046
Mark	1 150 000	1 150 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	1 112 000	1 112 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 512 000</b>	<b>81 512 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>64 576 000</i>	<i>64 576 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 936 000</i>	<i>16 936 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 023 973	1 023 973
Installationer	2 041 799	1 943 424
	<b>3 065 772</b>	<b>2 967 397</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 065 772</b>	<b>2 967 397</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer och verktyg	172 381	97 375
Installation, låssystem	71 097	
	<b>243 478</b>	<b>97 375</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	−1 023 973	−1 020 972
Installationer	−1 175 794	−1 051 235
	<b>−2 199 767</b>	<b>−2 072 162</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	−1 437	−3 045
Installationer	−128 430	−124 559
	<b>−129 867</b>	<b>−127 604</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>979 617</b>	<b>866 005</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	170 945	0
Installationer	808 672	866 005
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>74 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	17 431	504
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>17 431</b>	<b>504</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	195 715	231 591
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>195 715</b>	<b>231 591</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	216 839	193 605
Förutbetalda driftkostnader	25 657	21 351
Förutbetalta förvaltningsarvode	114 079	109 403
Förutbetalda kabel-tv-avgift	68 703	72 574
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	999
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 600	1 253
Förutbetalda leasingavgifter	360	339
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>433 238</b>	<b>399 524</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Bankmedel	1 793 862	2 211 460
Transaktionskonto	454 493	724 317
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 248 355</b>	<b>2 935 777</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inteckningslån	13 863 260	14 020 184
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-382 446	-90 720
Nästa års lån som ska villkorsändras till kreditinstitut	-2 920 159	- 5 915 914
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 560 655</b>	<b>8 013 550</b>

Tabellen nedan anger i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-30	2 870 914,00	0,00	31 204,00	2 839 710,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2022-01-30	3 045 000,00	0,00	35 000,00	3 010 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-01-30	2 977 488,00	0,00	34 520,00	2 942 968,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2026-07-30	2 119 483,00	0,00	23 948,00	2 095 535,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2027-03-01	3 007 299,00	0,00	32 252,00	2 975 047,00
<b>Summa</b>			<b>14 020 184,00</b>	<b>0,00</b>	<b>156 924,00</b>	<b>13 863 260,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 382 446 kr samt villkorsändra ett lån om 2 920 159 kr varför den delen av skulden totalt 3 302 605 kr kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lån under kommande år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Leverantörsskulder	512 236	407 855
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 194	3 700
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>526 430</b>	<b>411 555</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skatteskulder	63 999	105 185
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>63 999</b>	<b>105 185</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lån under betalning	48 972	0
Medlemmarnas reparationsfonder	61 673	70 708
Skuld för moms	40 981	76 379
Skuld sociala avgifter och skatter	53 190	9 505
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>204 816</b>	<b>156 592</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	13 614	35 018
Upplupna räntekostnader	40 874	11 647
Upplupna driftskostnader	0	10 875
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	220 379	0
Upplupna elkostnader	69 020	82 208
Upplupna värmekostnader	137 721	154 669
Upplupna kostnader för renhållning	346	5 028
Upplupna styrelsearvoden	43 330	111 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	543
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 537	546 798
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>905 913</b>	<b>958 235</b>

**Not Ställda säkerheter****2024-12-31      2023-12-31**

Företagsintecning	18 538 000	18 538 000
-------------------	------------	------------

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## **Styrelsens underskrifter**

---

Ort och datum

---

Fredrik Qvarfort

---

Jesper Grandien

---

Thomas Beckman

---

Kurt Sjöström

---

Birgitta Gustavsson

---

Erik Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

---

Kristian Segerstedt  
Revisor

---

Erika Söderström  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545419557

## Dokument

### Årsredovisning Styrmannen 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-29 08:23:13 CEST (+0200) av Marie-Louise Larsson (ML)  
Färdigställt 2025-05-06 08:53:33 CEST (+0200)

## Initierare

### Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

### Birgitta Gustavsson (BG)

gustavssonbirgitta4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var "EVY BIRGITTA GUSTAVSSON"

Signerade 2025-05-04 18:27:45 CEST (+0200)

### Fredrik Qvarfort (FQ)

fqvarfort@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var "FREDRIK QVARFORT"

Signerade 2025-04-29 08:29:44 CEST (+0200)

### Jesper Grandien (JG)

jesperg.1997@live.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var "JESPER GRANDIEN"

Signerade 2025-05-04 15:33:58 CEST (+0200)

### Kurt Sjöström (KS1)

Personnummer 195205137515

kurt@idema.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var "KURT REINE Sjöström"

Signerade 2025-04-29 18:12:59 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545419557

Thomas Beckman (TB)  
thomas.beckman81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"THOMAS BECKMAN"  
Signerade 2025-04-29 09:08:29 CEST (+0200)

Erik Hedlund (EH)  
erik.j.hedlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var "ERIK HEDLUND"  
Signerade 2025-05-06 08:11:43 CEST (+0200)

Erika Söderström (ES)  
soderstromer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"ANNA ERIKA SÖDERSTRÖM"  
Signerade 2025-05-01 10:23:44 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS2)  
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"Kristian Lars Segerstedt"  
Signerade 2025-05-06 08:53:33 CEST (+0200)

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen, org.nr 785000-3539

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssättgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningssättgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalendet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningsar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Styrmannen för räkenskapsrådet

2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsrådet.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
*Extern revisor*

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Erika Söderström  
*Förtroendevald revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 11:28

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 06.05.2025 08:46

DOCUMENT ID:

BJGYUI4wgIg

ENVELOPE ID:

BkOUGEvgxe-BJGYUI4wgIg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, RB Brf Styrmannen.pdf

2 pages

## ⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed	06.05.2025 08:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
	Authenticated	06.05.2025 08:54	Low	IP: 94.234.82.18
ANNA ERIKA SÖDERSTRÖM soderstromer@gmail.com	Signed	07.05.2025 11:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/01/08)
	Authenticated	07.05.2025 11:25	Low	IP: 95.193.6.97

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
sealed

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttrre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänpörliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänpörliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnings

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RB BRF Styrmannen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Styrmannen i samarbete med  
Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

