Årsredovisning

BRF Stureborg 2
Org nr: 716458-5775

2025-01-01 – 2025-12-31

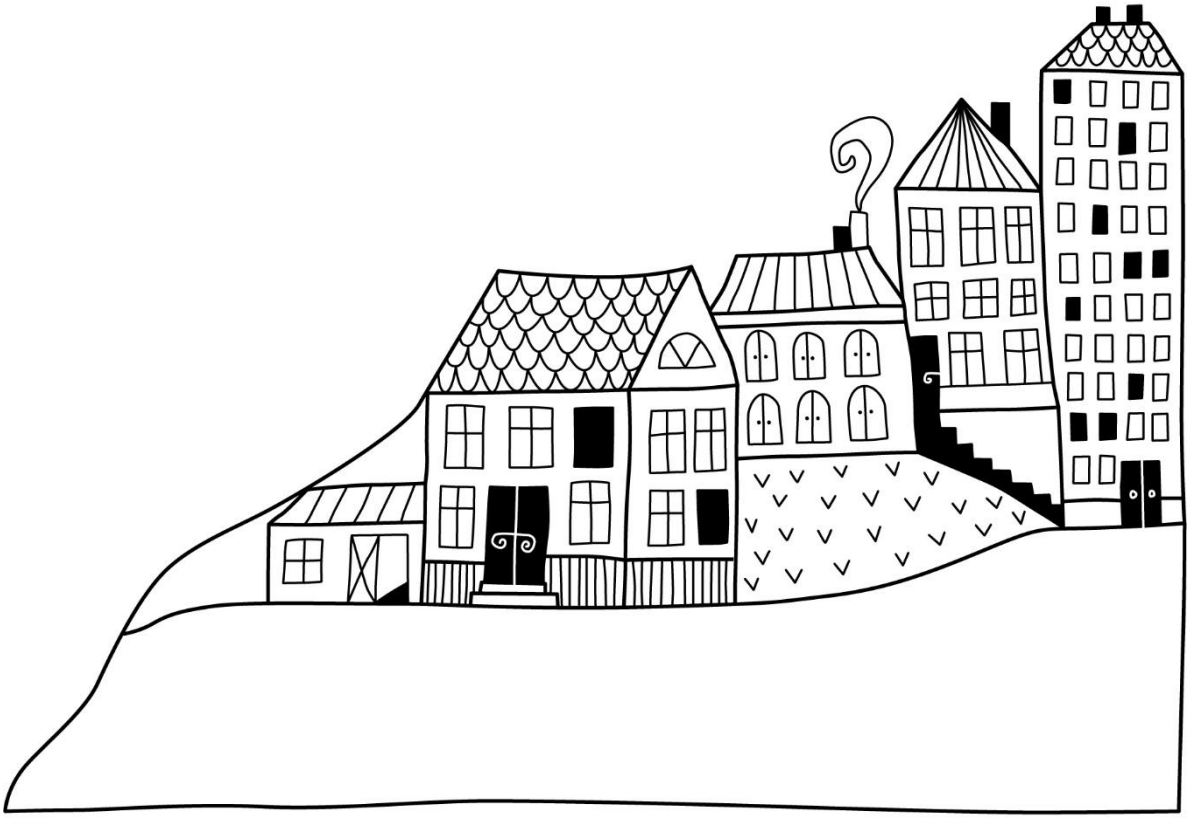


Dokument-ID 09222115557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Dokument-ID 092221155571571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stureborg 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-05. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03.
Årets resultat är negativt -519 tkr och det är främst pga stora reparationskostnader och underhållet av fasadrenoveringen.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 627 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 108 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andersberg 37:8. På fastigheterna finns 30 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Bidevindsgatan 2-66 i Gävle. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Typ	Antal lgh	Yta /lgh	Yta /typ
Parhus 3RoK	23	79,5	1 828,5
Parhus 4RoK	6	93,6	561,6
Radhus 2RoK	8	65	520,0
Radhus 3RoK	26	77,4	2 012,4
Radhus 4RoK	26	92,8	2 412,8
	89		

Bostäder bostadsrätt 7 335 m²

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Årets taxeringsvärde	94 701 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 701 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 443 tkr och planerat underhåll för 1 181 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också 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 från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning.

Dokument-ID 09222115557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Impregnering av yttertak	2021
Skärmväggar och justering ytter och altandörrar	2021
Utvändig målning	2022
Målning fasad	2023
Förstärkning garage	2023
Luftvärmepumpar	2024
Tak och asfalt	2024
Målning fönstersprojs och limträbalkar carport/parhus	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	215 601
Tak	375 650
Fönster	314 625
Dörrar	104 875
Markytor	170 032

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Temperaturgivare	173 500
Målning fasad och panelbyte	1 757 388
Dörrar	265 326

Dessa nyinvesteringar påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 10 och 11 i balansräkningen).

Dokument-ID 09222115557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Titti Lundström	Ordförande	2026
Gunilla Lundgren	Sekreterare	2027
Göran Karlsson	Ledamot	2026
Peter Andersson	Ledamot	2027
Frank Erixon	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingunn Opheim	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB Kristian Segerstedt	Revisor	2026
Annika Larsson	Förtroendevald revisor	2026
Annika Eltin	Revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 122	6 835	6 568	6 426	6 375
Resultat efter finansiella poster	−519	−75	−2 000	57	1 373
Soliditet %	17	18	18	20	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	967	930	894	874	868
Energikostnad kr/kvm	217	207	204	195	188
Sparande kr/kv	312	326	332	345	333
Skuldsättning kr/kvm	7 012	7 087	7 177	7 266	7 355
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 012	7 087	7 177	7 266	7 355
Räntekänslighet %	7,3	7,6	8,0	8,3	8,5

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten 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, värme och el.

Kostnad för medlemmars el ingår ej i föreningens årsavgifter.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande 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 medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Dokument-ID 092221155571571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust
Det negativa resultatet beror på högre avskrivningar på byggnad efter att föreningen gått över till redovisningsprincipen K3. Föreningen har två lån som ska omsättas under 2026 och vid dessa omsättningar så kommer ränta och amorteringsförslag att beslutas på bästa sätt. Fortsätter föreningen att göra ett negativt resultat så kommer avgifterna att ses över.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems-insatser	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	4 194 500	3 857 973	3 569 004	−75 153
Disposition enl. årsstämmobeslut			−75 153	75 153
Reservering underhållsfond		693 000	−693 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 180 784	1 180 784	
Årets resultat				−519 095
Vid årets slut	**4 194 500**	**3 370 189**	**3 981 635**	**−519 095**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 493 850
Årets resultat	−519 095
Årets fondreservering enligt stadgarna	−693 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 180 784
Summa	**3 462 539**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 462 539**

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

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 121 603	6 834 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	4 434
Summa		**7 124 603**	**6 839 177**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 802 979	−4 248 930
Övriga externa kostnader	Not 5	−262 103	−234 345
Personalkostnader	Not 6	−121 765	−130 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 627 395	−1 552 837
Summa rörelsekostnader		**−6 814 241**	**−6 166 438**
Rörelseresultat		**310 362**	**672 739**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	93 541	148 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−922 997	−896 639
Summa finansiella poster		**−829 456**	**−747 893**
Resultat efter finansiella poster		**−519 095**	**−75 153**
Årets resultat		**−519 095**	**−75 153**

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	57 886 589	57 479 704
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	161 933	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	9 444	1 072 846
Summa materiella anläggningstillgångar		**58 057 966**	**58 552 550**
Summa anläggningstillgångar		**58 057 966**	**58 552 550**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	79 395	67 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	374 146	204 020
Summa kortfristiga fordringar		**453 541**	**271 740**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 580 087	5 641 426
Summa kassa och bank		**5 580 087**	**5 641 426**
Summa omsättningstillgångar		**6 033 628**	**5 913 167**
Summa tillgångar		**64 091 594**	**64 465 716**

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 194 500	4 194 500
Fond för yttre underhåll		3 370 189	3 857 973
Summa bundet eget kapital		**7 564 689**	**8 052 473**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 981 634	3 569 004
Årets resultat		−519 095	−75 153
Summa fritt eget kapital		**3 462 539**	**3 493 850**
Summa eget kapital		**11 027 229**	**11 546 323**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 100 464	27 198 000
Summa långfristiga skulder		**7 100 464**	**27 198 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 330 320	24 788 156
Leverantörsskulder	Not 17	460 545	251 919
Skatteskulder	Not 18	49 158	49 158
Övriga skulder	Not 19	321 649	48 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	802 230	583 450
Summa kortfristiga skulder		**45 963 902**	**25 721 393**
Summa eget kapital och skulder		**64 091 594**	**64 465 716**

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	310 362	672 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 627 395	1 552 837
	1 937 757	**2 225 576**
Erhållen ränta	37 709	207 816
Erlagd ränta	−903 903	−877 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 071 563**	**1 556 077**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−125 969	−103 467
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	681 251	−355 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 626 845**	**1 097 590**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−2 022 714	0
Investeringar i inventarier	−173 500	0
Investeringar i pågående byggnation	1 063 402	−1 072 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 132 812**	**−1 072 846**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−655 372	−655 372
Upptagna lån	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−555 372**	**−655 372**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−61 339	−630 628
Likvida medel vid årets början	5 641 426	6 272 054
Likvida medel vid årets slut	5 580 087	5 641 426
Kassa och Bank BR	5 580 087	5 641 426

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

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.

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 inkomstbeskattning.

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 anskaffningsvärden 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 anskaffningsvärden 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	17-120
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	7 051 464	6 780 540
Elavgifter**	39 600	38 610
Övriga ersättningar	30 539	15 593
Summa nettoomsättning	**7 121 603**	**6 834 743**

**I årsavgiften ingår vatten, fjärrvärme, tv- och bredband samt bostadsrättsförsäkring*
*** Avser obligatorisna tillägg i föreningen (el till carport)*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 000	0
Försäkringsersättningar	0	4 434
Summa övriga rörelseintäkter	**3 000**	**4 434**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−1 180 784	−914 298
Reparationer	−442 818	−356 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−710 470	−710 258
Försäkringspremier	−108 946	−105 414
Kabel- och digital-TV	−197 807	−211 280
Serviceavtal	−4 823	0
Obligatoriska besiktningar	−110 376	−2 825
Snö- och halkbekämpning	−151 920	−189 346
Förbrukningsinventarier	−11 111	−8 395
Fordons- och maskinkostnader	0	−1 303
Vatten	−437 571	−378 226
Fastighetsel	−87 955	−92 528
Uppvärmning	−1 067 269	−1 044 835
Sophantering och återvinning	−202 144	−218 881
Yttre skötsel	−88 985	−15 054
Summa driftskostnader	**−4 802 979**	**−4 248 930**

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−151 408	−121 052
Lokalkostnader	−2 500	−1 500
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−22 259
Övriga förvaltningskostnader	−29 732	−27 876
Kreditupplysningar	0	2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−28 637	−16 616
Kontorsmateriel	−13 550	−15 920
Medlems- och föreningsavgifter	−7 480	−7 480
Bankkostnader	−3 796	−4 573
Övriga externa kostnader	0	−19 095
Summa övriga externa kostnader	**−262 103**	**−234 345**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	−34 000	−33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−72 000	−82 000
Sociala kostnader	−15 765	−15 326
Summa personalkostnader	**−121 765**	**−130 326**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 615 829	−1 552 837
Avskrivning Installationer	−11 567	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 627 395**	**−1 552 837**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	92 596	147 254
Övriga ränteintäkter	945	1 493
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**93 541**	**148 747**

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−922 997	−892 467
Övriga räntekostnader	0	−4 172
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−922 997**	**−896 639**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 777 638	63 777 638
Mark	4 100 000	4 100 000
	67 877 638	**67 877 638**
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 022 714	
	2 022 714	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**69 900 352**	**67 877 638**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 397 934	−8 845 097
	−10 397 934	**−8 845 097**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 615 829	−1 552 837
	−1 615 829	**−1 552 837**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 013 763**	**−10 397 934**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**57 886 589**	**57 479 704**
Varav		
Byggnader	53 786 589	53 379 704
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Småhus	94 701 000	94 701 000
Totalt taxeringsvärde	**94 701 000**	**94 701 000**
varav byggnader	*54 989 000*	*54 989 000*
varav mark	*39 712 000*	*39 712 000*

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	566 855	566 855
	566 855	**566 855**
Årets anskaffningar		
Installationer	173 500	0
	173 500	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**740 355**	**566 855**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−566 855	−566 855
	−566 855	**−566 855**
Årets avskrivningar		
Installationer	−11 567	0
	−11 567	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−566 855	−566 855
Installationer	−11 567	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−578 422**	**−566 855**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**161 933**	**0**
Varav		
Installationer	161 933	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Fasadmålning och panelbyte	9 444	1 072 846
Vid årets slut	**9 444**	**1 072 846**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	79 395	67 720
Summa övriga fordringar	**79 395**	**67 720**

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	55 831	0
Förutbetalda försäkringspremier	111 802	108 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 283	34 805
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 117	52 789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 113	7 480
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**374 146**	**204 020**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 227 178	4 790 414
Transaktionskonto	1 352 909	851 013
Summa kassa och bank	**5 580 087**	**5 641 426**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	51 430 784	51 986 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−75 536	−655 372
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	−44 254 784	−24 132 784
Långfristig skuld vid årets slut	**7 100 464**	**27 198 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-04-30	7 213 768,00	−7 176 000,00	37 768,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2027-04-30	0,00	7 176 000,00	37 768,00	7 138 232,00
STADSHYPOTEK	2,20%	2026-06-30	17 174 388,00	0,00	179 836,00	16 994 552,00
SEB	1,09%	2026-12-28	27 598 000,00	0,00	300 000,00	27 298 000,00
Summa			**51 986 156,00**	**0,00**	**555 372,00**	**51 430 784,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 44 254 784 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	460 545	250 644
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 275
Summa leverantörsskulder	**460 545**	**251 919**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	49 158	49 158
Summa skatteskulder	**49 158**	**49 158**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	321 649	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	48 710
Summa övriga skulder	**321 649**	**48 710**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 805	0
Upplupna räntekostnader	29 428	10 334
Upplupna driftskostnader	0	48 519
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 837
Upplupna elkostnader	9 688	10 025
Upplupna värmekostnader	125 996	127 100
Upplupna kostnader för renhållning	−1 316	458
Upplupna styrelsearvoden	34 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	598 630	371 178
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**802 230**	**583 450**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	82 52 9000	82 529 000

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.

Dokument-ID 092221155557571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-25

Årsredovisningen undertecknas enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Titti Lundström,	Gunilla Lundgren,
Peter Andersson,	Frank Erixon,
Göran Karlsson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kristian Segerstetdt, Revisor Borev Revision AB	Annika Larsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155571571185495 Signerat FE, GL, GK, PA, TL, AL, KS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571185495

Dokument

Årsredovisning Stureborg 2 2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-02-27 10:09:02 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2026-03-10 10:39:06 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Frank Erixon (FE)
erixonfrank@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRANK ERIXON"
Signerade 2026-03-02 15:54:07 CET (+0100)

Gunilla Lundgren (GL)
ugglan1956@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunilla Christina Lundgren"
Signerade 2026-02-28 10:44:25 CET (+0100)

Göran Karlsson (GK)
goranka885@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Göran Karlsson"
Signerade 2026-02-27 15:06:32 CET (+0100)

Peter Andersson (PA)
kp.ason@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER ANDERSSON"
Signerade 2026-02-27 10:16:35 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571185495

Titti Lundström (TL)
titti.lundstrom57@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TITTI LUNDSTRÖM"
Signerade 2026-03-02 13:00:52 CET (+0100)

Annika Larsson (AL)
annika.larsson@regiongavleborg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA LARSSON"
Signerade 2026-03-10 10:39:06 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev revison
kristian.segerstedt@borev.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-03-03 16:39:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 skrivs 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 Bostadsrättsföreningen Stureborg 2, org.nr 716458-5775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stureborg 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 för föreningen.

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 granskningsåtgärder 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 granskningsåtgärder 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 uttalandet 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.

SJqhkK4Kbg-Hksn1FNFZx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stureborg 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 egna 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

_____

Annika Larsson
Förtroendevald revisor

SJqhkK4Kbg-Hksn1FNFZx

SEALED BY Verified SJQHKK4KBG-HKSN1FNFZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.03.2026 10:53

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 03.03.2026 16:35

DOCUMENT ID:
Hksn1FNFZx

ENVELOPE ID:
SJqhkK4Kbg-Hksn1FNFZx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 Brf Stureborg 2.pdf
2 pages

SHA-512:
da178de7444d4212457271255e74aa8aa3634a0d8cbbf
af8054b31220038a45f5dafff5fdcd461db4a163c8136ee
edc6b4a24ab1865a0c6dcf6e2a9f7620b97c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	**Signed**	**03.03.2026 16:40**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	03.03.2026 16:40	Low	IP: 94.234.74.0
ANNIKA LARSSON	**Signed**	**10.03.2026 10:53**	**eID**	**Swedish BankID**
annika.larsson@regiongavleborg.se	Authenticated	04.03.2026 10:42	Low	IP: 193.235.172.105

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

Attachments

No attachments 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

PAdES sealed

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

PAdES sealed

Hållbarhetsredovisning 2025

Bostadsrättföreningen Stureborg 2 (716458-5775)



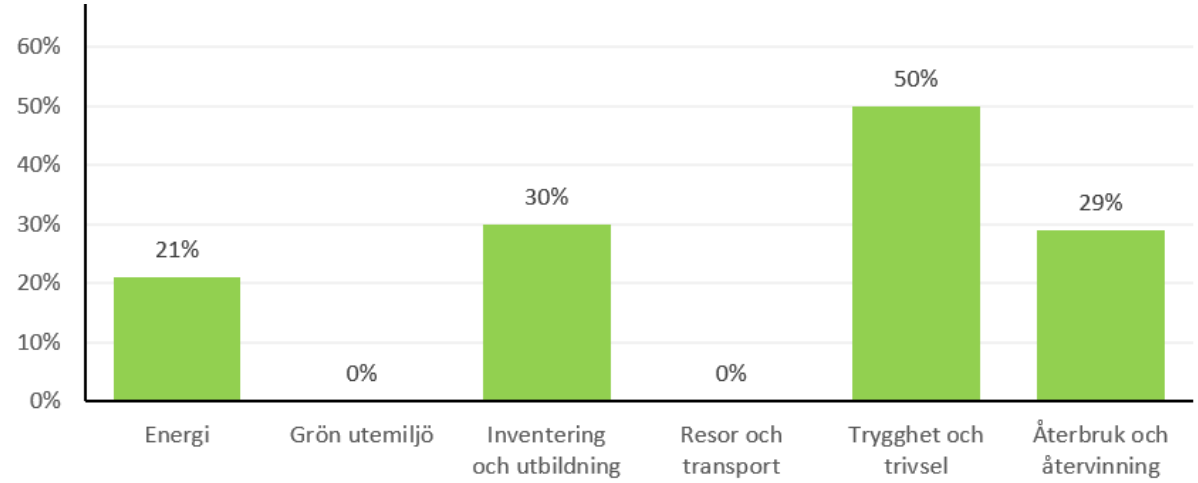
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som brf. Stureborg II har registrerat som genomförda till och med år 2025. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer

Till och med år 2025 - 22 %. Snittet för Riksbyggens brf-kunder är 19%.

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Genomförda hållbarhetsidéer

Energi

- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt termostatventiler (kontrollerat termostatventilernas funktion)
- Bytt ljuskällor utomhus
- Installerat avluftare och avgasare

Inventering och utbildning

- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen (i lägenheter)
- Bifogat hållbarhetsredovisning

Trygghet och trivsel

- Ökat jämställdheten och mångfalden i styrelsen
- Organiserat grannsamverkan
- Välkomnat nya medlemmar

Återbruk och återvinning

- Delat på saker och tjänster
- Samlat in farligt avfall

Energi

Föreningens byggnader har energiklass G. Den senast utförda energideklarationen är giltig till 2023-06-30.

Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklaration hittar ni hos Boverket.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 obegränsadtid. 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 överlåtas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 fördelas 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 yttre 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 förklarar 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 förutbetald 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 förutbetald 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 finns räknas 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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 styrelsen avger 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 inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning 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 helt befriade 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 löpande 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.

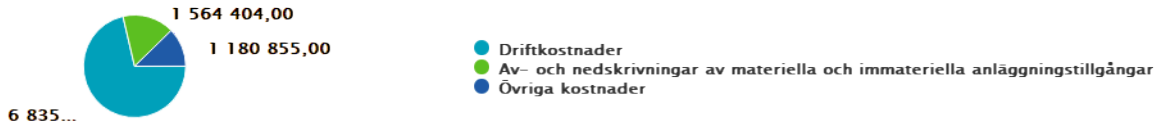
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

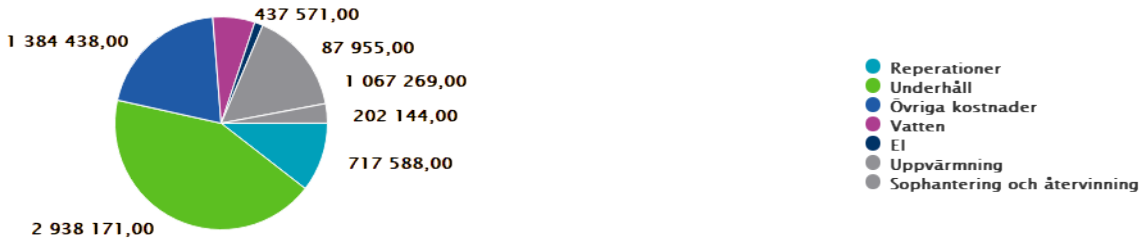
Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 835 137	4 248 930
Övriga externa kostnader	262 103	234 345
Personalkostnader	81 960	130 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 564 404	1 552 837
Finansiella poster	836 793	747 893
Summa kostnader	**9 580 396**	**6 914 330**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Utemiljö extra	88 985	15 054
Serviceavtal	4 823	0
Obligatoriska besiktningskostnader	1 788	2 825
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	108 588	0
Snö- och halkbekämpning	151 920	189 346
Rep bostäder utg för köpta tj	22 830	63 168
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 159	31 137
Rep installationer utg för köpta tj	0	1 469
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	212 100	196 672
Rep install utg för köpta tj Värme	12 409	6 005
Rep install utg för köpta tj Ventilation	21 153	1 275
Rep install utg för köpta tj El	2 626	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 780	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	663
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	25 720	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	390 261	55 899
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	19 550	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	215 601	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	56 500
UH huskropp utg för köpta tj Tak	375 650	560 575
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	1 757 388	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	314 625	93 750
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	104 875	0
UH Markytor utg för köpta tj	170 032	144 410
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	59 063
Fastighetsel	87 955	92 528
Uppvärmning	1 067 269	1 044 835
Vatten	437 571	378 226
Avfallshantering	202 144	218 881
Fastighetsförsäkring	108 946	105 414
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	197 807	211 280
Fastighetsskatt	710 470	710 258
Förbrukningsinventarier	8 928	799
Förbrukningsmaterial	2 183	7 596
Övriga kostnader för transportmedel	0	1 303
Summa driftkostnader	**6 835 137**	**4 248 930**



BRF Stureborg 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stureborg 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet