Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 1 i Gävle

769631-1989

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 1 i Gävle, 769631-1989, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 1 i Gävle har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Brändströmsgatan 1 A-B i Gävle.

Styrelse
Styrelsen har sedan föreningsstämman 20 maj 2025 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jens Fornander, ordförande
Norton Åbom, sekreterare
Klara Rosengren Keijser, kassör
Simon Andersson, ledamot
Mats Hall, ledamot

Suppleant har varit David Rudberg och Vilma Åkerman.

Valberedning
Valberedare har varit: Ingemo Åström och Helena Östlund.

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

Revisorer:
Revisor har varit Mikael Johansson, Aktiv Revision.

Sammanträden:
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:
Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 63 st (fg år 58 st) medlemmar. Under året har 6 st (fg år 7 st) bostadsrätter sålts.

Pant- och överlåtelseavgifter:
Föreningen uttager i enlighet med vad stadgarna tillåter, överlåtelseavgift med 2,5% av prisbasbeloppet av säljaren och pantsättningsavgift uttages med 1% av prisbasbeloppet. För 2026 är överlåtelseavgiften 1 470 kr och pantsättningsavgiften 592 kr.

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering
Se not 2.

Fastigheten:
Föreningen äger fastighet Väster 8:1 med mark som består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 40 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 990 kvm.

Lägenhetsfördelning:
36 lgh om 1 rum och kök
4 lgh om 2 rum och kök

Till fastigheten hör även 14 p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, bostadsrättstillägg ingår, vilket betyder att föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för alla sina medlemmar. Styrelsen uppmanar dock alla att ha en egen hemförsäkring

Energideklaration för fastigheten utfördes under 2020.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes under 2020. Nästa OVK skall genomföras 2026.

Fastighetsavgift
Fastigheten har åsatts värdeår 1969. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året
Tidigare uppkomna vattenskador i lägenheterna högt upp i huset har åtgärdats. Vattenläcka i källaren åtgärdad.

Planerat underhåll
Uppförande av nytt miljöhus för fastighetsnära insamling.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes från och med 1/1 2025 med 5%.
Genomsnittlig årsavgift uppgår härefter till 1183 kr/kvm.
Likviditetsprognosen för 2026 visar inget höjningsbehov.

Avtal
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal fastighetsskötsel - Egendomsentreprenad B&L AB
Avtal El/fjärrvärme - Gävle Energi

Fonden för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026. Avsättning sker enligt föreningens underhållsplan.
Föreningens underhållsplan sträcker sig från 2018-2037.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	1 218 588	1 206 011	1 210 426	1 088 803
Resultat efter finansiella poster	-366 429	-45 389	-7 741	-223 981
Soliditet, %	74,6%	75,8%	75,5%	75,4%
Kassalikviditet %	187	463	391	366
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	1 183	1 128	1 128	1 001
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	88	90	90	91
Skuldsättning per kvm	8 287	8 378	8 469	8 561
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	8 287	8 378	8 469	8 561
Sparande per kvm	258	215	253	35
Räntekänslighet	7	8	8	9
Energikostnad per kvm	394	364	357	408

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

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

Årsavgift
Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal. Därav kan det skilja på det som benämns som årsavgift i flerårsöversikten mot för vad som avser årsavgift i noten för intäkter. För Brf Lancetten nr 1 är kabel-tv ett tvingande tillägg.

Skuldsättning
Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet
Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har fått oväntade kostnader då man renoverat lägenheter som drabbats av läckage från taket. Taket renoverades fel för ett antal år sedan och har hela tiden läckt.
Kostnaden för denna reparation blev ca 600 000 kr.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	26 960 000	268 444	-269 290	-45 389
Omföring fg års resultat			-45 389	45 389
Avsättning yttre fond		22 000	-22 000	
Årets resultat				-366 429
Belopp vid årets slut	**26 960 000**	**290 444**	**-336 679**	**-366 429**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-336 679
Årets resultat	-366 428
Totalt	-703 107
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-22 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
I ny räkning balanseras	**-725 107**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 218 588	1 206 011
Summa rörelseintäkter		1 218 588	1 206 011
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 278 966	-942 954
Personalkostnader	*4*	-12 109	-4 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 750	-258 479
Summa rörelsekostnader		-1 549 825	-1 206 408
Rörelseresultat		-331 237	-397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 090	22 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 282	-67 310
Summa finansiella poster		-35 192	-44 992
Resultat efter finansiella poster		-366 429	-45 389
Resultat före skatt		-366 429	-45 389
Årets resultat		**-366 429**	**-45 389**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	33 842 539	33 701 289
Summa materiella anläggningstillgångar		33 842 539	33 701 289
Summa anläggningstillgångar		33 842 539	33 701 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	40
Övriga fordringar		1 281	1 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 008	23 313
Summa kortfristiga fordringar		25 289	24 397
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 738 004	1 782 630
Summa kassa och bank		1 738 004	1 782 630
Summa omsättningstillgångar		1 763 293	1 807 027
SUMMA TILLGÅNGAR		35 605 832	35 508 316

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 960 000	26 960 000
Fond för yttre underhåll		290 444	268 444
Summa bundet eget kapital		27 250 444	27 228 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-336 679	-269 290
Årets resultat		-366 429	-45 389
Summa fritt eget kapital		-703 108	-314 679
Summa eget kapital		26 547 336	26 913 765
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	-	8 203 800
Summa långfristiga skulder		-	8 203 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	8 203 800	90 400
Förskott från kunder		108	-
Leverantörsskulder		621 003	68 548
Skatteskulder		81 030	79 230
Övriga skulder		10 758	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 797	152 573
Summa kortfristiga skulder		9 058 496	390 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 605 832	35 508 316

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-366 429	-45 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	258 750	258 479
	-107 679	213 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-107 679**	**213 090**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-891	104
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	554 344	-53 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**445 774**	**159 200**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-400 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-400 000**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-90 400	-90 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-90 400**	**-90 400**
Årets kassaflöde	**-44 626**	**68 800**
Likvida medel vid årets början	**1 782 630**	**1 713 830**
Likvida medel vid årets slut	**1 738 004**	**1 782 630**

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*2025*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8 %

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter	1 142 839	1 088 448
Avdrag årsavgifter	-44 498	-2 121
P-plats ej moms	78 118	78 460
Avdrag p-plats	-1 100	
Kabel-TV	28 320	28 320
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 354	11 701
Övriga fakturerade kostnader	555	1 203
Summa	**1 218 588**	**1 206 011**

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Löpande underhåll	445 424	143 051
Fastighetsel	100 342	101 308
Uppvärmning	134 787	123 460
Vatten	155 130	135 894
Sophämtning	48 684	44 964
Snöröjning	80 911	74 799
Markskötsel	5 560	54 490
Kabel-TV	33 672	33 140
Fastighetsskötsel	58 561	50 475
Trappstädning		1 013
Fastighetsförsäkring	30 410	28 815
Fastighetsavgift	41 415	39 615
Övriga kostnader	26 084	5 614
	1 160 980	**836 638**
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	24 538	15 824
Redovisningstjänster	70 880	68 124
Revisor	15 500	15 300
Medlems-och föreningsavgifter	7 068	7 068
	117 986	**106 316**
Summa:	**1 278 966**	**942 954**

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Arvode	8 025	4 975
Sociala kostnader	4 084	
	12 109	**4 975**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 900 000	35 900 000
-Nyanskaffningar	400 000	
	36 300 000	35 900 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 198 711	-1 940 232
-Årets avskrivning enligt plan	-258 750	-258 479
	-2 457 461	-2 198 711
Redovisat värde vid årets slut	**33 842 539**	**33 701 289**
Taxeringsvärde	13 805 000	13 250 000
-varav byggnad	9 600 000	9 000 000

Not 6 Långfristiga skulder

Långivare	*Villkors-ändringsdag*	*Ränte-sats*	*Amortering under året*	*Skuld vid årets slut*
Stadshypotek -222	2026-06-30	0,79	-90 400	8 203 800
			-90 400	**8 203 800**
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (Omsättning av lån 2026)				-8 203 800
				-
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				**7 751 800**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000
Summa ställda säkerheter	**9 600 000**	**9 600 000**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jens Fornander
Styrelseordförande

Simon Andersson

Klara Rosengren Keijser

Norton Åbom

Mats Hall

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

Mikael Johansson, Aktiv Revision
Godkänd revisor

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

BILAGA
HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.
2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.
3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN
Driftkostnader
Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.
Underhållskostnader
Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.
Värdehöjande underhåll
Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)
Avskrivningar
Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaff\ningskostnaden över flera år.
Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.
Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.
Långfristiga skulder
Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.
Kortfristiga skulder
De skulder som föreningen ska betala inom ett år.
Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.
Soliditet
Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.
Föreningens underhållsfond
Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.
Ställda säkerheter
Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.
Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.
Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.
I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?
En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.
Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.
En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

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

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

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

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?
Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.
En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?
Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.
Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Mats Hall
Företag: Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 11:09:40 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8f07e9853df74899911a6f344aac077a

Underskrift 2

Namn: Jens Fornander
Företag: Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 11:30:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4f293d1cd7b44233be4d754eb4f04003

Underskrift 3

Namn: Simon Andersson
Företag: Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 16:38:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2a5b71055ffd4b0d975f911a68901c24

Underskrift 4

Namn: Norton Åbom
Företag: Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 12:08:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: 52022710a887477b9577bd8e4002567c

Underskrift 5

Namn: Klara Rosengren Keijser
Företag: Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 12:30:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: d4a2e27fbf5c434d89042ceb06d4aa95

Underskrift 6

Namn: Mikael Johansson
Företag: Aktiv Revision
Befattning: Godkänd revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 15:29:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: 924b863ad6be4b50b4aa9d872f9bbb60

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Org.nr. 769631-1989

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lancetten nr 1 i Gävle för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Ärendereferens: 3439001

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lancetten nr 1 i Gävle för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Mikael Johansson
Företag: Aktiv Revision
Befattning: Godkänd revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 15:30:24 GMT+02:00
Transaktions-ID: ee4b859dc0534870a949f290dda2d3de