

Årsredovisning 2025

Brf Gärdeshöjden

769603-8129

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gärdeshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Förvaltningsberättelse	s. 1
Verksamheten	s. 1
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 kvm lokalytor samt för IMD.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smyrna 6	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 119 bostadsrätter om totalt 9 712 kvm och 2 lokaler om 78 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 290 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas K. Nordberg	Ordförande
Göran Asplund	Styrelseledamot
Gunnar Segelström	Styrelseledamot
Henrik Pautsch	Styrelseledamot
Ulf Wahllöf	Styrelseledamot
Mats Rosberg	Suppleant

Valberedning

Anna Westberg
Peter Grabowski
Jenny Nordström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av ordföranden i kombination med en ledamot.

Revisor

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
El	Vattenfall och Ellevio
Teknisk förvaltning	FT-Drift AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten Smyrna 6 består av fem punkthus med gatuadresserna Sandhamnsgatan 22,26, 30, 32 och 34.

På fastigheten finns ett garage under mark med 61 garageplatser (58 st för personbilar och 3 st för motorcyklar). Samtliga garageplatser har laddboxar och platserna disponeras enbart av föreningens medlemmar.

Stockholms stad disponerar 15 bostadsrätter i föreningen. De 15 lägenheterna används som bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och hyrs ut i andra hand till de boende. Lägenheterna grupperas på egna separata plan i husen på Sandhamnsgatan 22, 26 och 30 och drivs som gruppboende riktade till vuxna personer med autism, Aspergers syndrom och/eller annan form av funktionsnedsättning.

Energideklaration upprättades 2018. Fastighetens energiprestanda var då 139 kWh/kvm.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2023.

Radonmätningar genomfördes 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens belåning per 2025-12-31:

33,1M rörligt Stibor 3M + 0,25%

17,2M rörligt Stibor 3M + 0,33%

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtalen har skett.

Övriga uppgifter

Med början under hösten 2025 har föreningen påbörjat en renovering av pelare och väggar i garaget. Renoveringen beräknas vara avslutad under våren 2026.

Se www.gardeshojden.se för mer information.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 537 854	8 139 254	7 892 745	7 584 022
Resultat efter fin. poster	-3 341 319	-1 928 906	-2 079 518	-351 221
Soliditet (%)	86	86	86	85
Yttre fond	8 085 764	7 604 376	7 087 831	6 387 831
Taxeringsvärde	644 109 000	622 490 000	622 490 000	622 490 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	705	689	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	84,0	82,5	84,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 182	5 305	5 429	5 552
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 457	4 564	4 670	4 776
Sparande / kvm totalyta, kr	171	106	89	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	72	107	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	123	111	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	229	245	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,90	2,79	0,98
Räntekänslighet (%)	6,73	7,53	7,87	8,36
Genomsnittspris kr/kvm lgh	96 641	92 721	88 309	87 443

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 446 638 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust med -3 341 tkr (f.å. - 1 929 tkr). Den ökande förlusten beror till helt övervägande del på ökade avskrivningar pga. övergång till K3 samt även minskade garageintäkter pga. garagestängning. Effekten av förlustökningen har minskat pga. förra årets beslut om att öka årsavgifterna med 15%, vilka slagit igenom fullt ut i år samtidigt som både räntekostnaderna samt även i viss mån övriga rörelsekostnader har minskat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår därmed till + 1 903 tkr (f.å. +924 tkr).

Garagerenoveringen finansieras dels av sparade likvida medel från tidigare år samt delvis genom nyupplåning på 2-3 Mkr under första kvartalet 2026.

Föreningen bedöms inte ha några problem att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	292 962 600	-	-	292 962 600
Upplåtelseavgifter	32 551 400	-	-	32 551 400
Fond, yttre underhåll	7 604 376	-	481 388	8 085 764
Balanserat resultat	-9 303 602	-1 928 922	-481 388	-11 713 911
Årets resultat	-1 928 922	1 928 922	-3 341 319	-3 341 319
Eget kapital	321 885 853	0	-3 341 319	318 544 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 713 911
Årets resultat	-3 341 319
Totalt	-15 055 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-75 537
Balanseras i ny räkning	-15 679 693
	-15 055 230

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 537 854	8 139 254
Övriga rörelseintäkter	3	59 516	3 477
Summa rörelseintäkter		8 597 370	8 142 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 042 567	-5 222 356
Övriga externa kostnader	9	-333 497	-314 993
Personalkostnader	10	-283 168	-282 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 232 216	-2 906 460
Summa rörelsekostnader		-10 891 448	-8 726 514
RÖRELSERESULTAT		-2 294 078	-583 783
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 669	168 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 145 909	-1 513 551
Summa finansiella poster		-1 047 240	-1 345 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 341 319	-1 928 922
ÅRETS RESULTAT		-3 341 319	-1 928 922

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	363 962 169	369 161 649
Maskiner och inventarier	13	490 287	523 023
Pågående projekt	14	3 042 488	0
Summa materiella anläggningstillgångar		367 494 943	369 684 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		367 494 943	369 684 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104 527	33 235
Övriga fordringar	15	65 983	50 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	266 254	225 258
Summa kortfristiga fordringar		436 764	308 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 778 619	5 286 222
Summa kassa och bank		3 778 619	5 286 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 215 383	5 594 737
SUMMA TILLGÅNGAR		371 710 326	375 279 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		325 514 000	325 514 000
Fond för yttre underhåll		8 085 764	7 604 376
Summa bundet eget kapital		333 599 764	333 118 376
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 713 911	-9 303 602
Årets resultat		-3 341 319	-1 928 922
Summa ansamlad förlust		-15 055 230	-11 232 523
SUMMA EGET KAPITAL		318 544 534	321 885 853
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		12 000	12 000
Summa långfristiga skulder		12 000	12 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	50 325 000	51 525 000
Leverantörsskulder		1 607 910	561 973
Skatteskulder		22 532	23 182
Övriga kortfristiga skulder		115 168	123 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 083 182	1 147 460
Summa kortfristiga skulder		53 153 792	53 381 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 710 326	375 279 409

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 294 078	-583 783
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 232 216	2 906 460
	2 938 138	2 322 677
Erhållen ränta	98 669	168 412
Erlagd ränta	-1 133 734	-1 567 070
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 903 072	924 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 249	-58 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	960 061	108 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 734 884	974 748
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 042 488	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 042 488	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 507 604	-225 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 286 222	5 511 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 778 619	5 286 222

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gärdeshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta är första året som Brf Gärdeshöjden redovisar enligt 2012:3 (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	3,71 %
Fasader	3,71 %
Balkonger	8,39 %
Fönster	2,71 %
Stamledningar VA	3,71 %
Stamledningar Värme	2,71 %
Styr & övervakning	12,15 %
Ventilation	6,06 %
El	2,71 %
Hissar	9,15 %
Maskiner och inventarier	0,00 %
Installationer	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 750 876	6 090 468
Hysesintäkter, lokaler	195 024	180 000
Hysesintäkter, p-platser	622 841	912 165
Hysesintäkter, övrigt	63 800	38 400
Intäkter internet	292 800	285 600
El	485 547	514 143
Övriga intäkter	110 576	109 308
Pantförskrivningsavgift	7 644	3 438
Överlåtelseavgift	8 746	5 732
Summa	8 537 854	8 139 254

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	8 415	3 477
Öres- och kronutjämning	-6	0
Försäkringsersättning	3 300	0
Övriga rörelseintäkter	3 887	0
Summa	15 596	3 477

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering	8 415	3 477
Fastighetsskötsel	230 452	221 372
Städning	248 402	225 594
Besiktning och service	94 117	116 450
Yttre skötsel	156 658	189 357
Vinterunderhåll	67 724	68 134
Mattbyte	15 400	14 710
Summa	821 167	839 095

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 836	8 905
Rep Hyreslokaler	1 654	0
Rep Tvättstuga	644	6 648
Rep Dörrar och lås/porttele	33 807	25 739
Rep Övriga gemensamma utrymmen	55 256	65 048
Rep VA	0	87 360
Rep Ventilation	25 762	0
Rep El/Installation	75 962	21 815
Rep Hissar	138 799	62 180
Rep Tak	27 187	87 506
Rep Fasader	1 860	6 206
Rep Gård/markytor	17 487	0
Rep Skadegörelse	4 518	0
Rep Garage och p-platser	7 829	13 274
Summa	398 600	384 680

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	59 500	0
Planerat underhåll tvättstuga	0	43 017
Planerat underhåll installationer	0	55 536
Planerat underhåll huskropp utvändigt	16 037	10 184
Planerat underhåll garage och p-platser	0	109 875
Summa	75 537	218 612

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	738 994	818 252
Uppvärmning	1 422 902	1 383 869
Vatten	440 717	388 219
Sophämtning	465 882	475 826
Summa	3 068 496	3 066 166

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 812	103 766
Självrisker	28 000	0
Kabel-TV/Bredband	245 709	331 167
Fastighetsskatt	286 246	278 870
Summa	678 767	713 803

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 057	16 376
Övriga förvaltningskostnader	90 697	60 926
Revisionsarvoden	29 078	27 456
Ekonomisk förvaltning	159 204	154 116
Överlåtelsekostnad	8 746	5 732
Pantsättningskostnad	7 644	3 438
Övriga externa tjänster	36 071	46 948
Summa	333 497	314 993

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	240 000	234 000
Sociala avgifter	43 168	48 706
Summa	283 168	282 706

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 145 909	1 513 551
Summa	1 145 909	1 513 551

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	404 314 000	404 314 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	404 314 000	404 314 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 152 351	-32 278 627
Årets avskrivning	-5 199 480	-2 873 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 351 831	-35 152 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	363 962 169	369 161 649
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>133 464 000</i>	<i>133 464 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	306 000 000	262 400 000
Taxeringsvärde mark	338 109 000	360 090 000
Summa	644 109 000	622 490 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	846 657	846 657
Utrangering	-159 957	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	686 700	846 657
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-323 634	-290 898
Årets avskrivning samt utrangering	127 221	-32 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-196 413	-323 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	490 287	523 023

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar, garage	3 042 488	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	3 042 488	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 444	14 216
Skattefordringar	6 149	0
Övriga fordringar	1 470	35 806
FNI-bidrag	43 920	0
Summa	65 983	50 022

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 990	31 642
Försäkringspremier	92 092	88 116
Kabel-TV/Bredband	22 440	66 987
Förvaltning	39 732	38 513
Summa	266 254	225 258

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,17 %	17 212 500	17 412 500
Swedbank	2026-02-28	2,17 %	15 900 000	16 700 000
Swedbank	2026-06-28	2,25 %	17 212 500	17 412 500
Summa			50 325 000	51 525 000
Varav kortfristig del			50 325 000	51 525 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 325 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 709	9 165
El	80 182	94 125
Uppvärmning	188 092	180 739
Vatten	43 262	35 951
Renhållning	24 840	26 280
Utgiftsräntor	101 459	89 284
Förutbetalda avgifter/hyror	631 638	711 916
Summa	1 083 182	1 147 460

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Göran Asplund
Styrelseledamot

Gunnar Segelström
Styrelseledamot

Henrik Pautsch
Styrelseledamot

Tomas K. Nordberg
Ordförande

Ulf Wahllöf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.03.2026 10:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 26.02.2026 12:58

DOCUMENT ID:

H1ZE8r2pObe

ENVELOPE ID:

Hk48SnaOZe-H1ZE8r2pObe

DOCUMENT NAME:

Brf Gärdeshöjden, 769603-8129 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

79bd17e200307b89f4cd9090f09bdc986438c330875e5d
7d1cd40891f4ec6739c3735dc590f8a064f14dbdb604cd
3e18ab98b00bc6301a85d75c362d569ea828

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Asplund goran.asplund@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 13:18 26.02.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
2. Ulf Lennart Wahllöf ulf.wahllof@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 14:12 26.02.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.140
3. Tomas Kristian Nordberg tknab@telia.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 14:13 26.02.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.202
4. HENRIK PAUTSCH henrik.pautsch@icloud.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 19:02 26.02.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.144
5. GUNNAR SEGELSTRÖM gunnar.segelstrom@owntu.nu	 Signed Authenticated	28.02.2026 11:42 26.02.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.125.116
6. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	01.03.2026 10:28 01.03.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.38

* 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

⚙️ 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden

Org.nr 769603-8129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjdens 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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.

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 för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stocckholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.03.2026 10:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 26.02.2026 12:58

DOCUMENT ID:

SyQNLH3TuZx

ENVELOPE ID:

rJe4IHn6u-e-SyQNLH3TuZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gärdeshöjden 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

09e5e2db4f81652aae7bdaba1720a438621d2cef1b202329fd560b91d7d80a889286c77e5b57feef3aa020ea509c8dc1e92ec3e0e8e367fa99e5cca09b170421

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	01.03.2026 10:29	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.03.2026 10:29	Low	IP: 83.185.32.38

* 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