Årsredovisning 2025
Brf Gårdskvarteren

769635-4211



HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gårdskvarteren

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

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 Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 5:27		Kungsbacka
Kolla 5:28		Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 4 566 kvm. Dessutom finns 2 cykelförråd och 28 bilplatser med laddstolpar. För radhusen ingår uppfart med plats för parkering i upplåtelsen.

Lägenhetsfördelning:
16st 1 rum och kök
26st 2 rum och kök
16st 3 rum och kök
4st 4 rum och kök
10st 5 rum och kök (Radhus)

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Styrelsens sammansättning

Rolf Ström	Ordförande
Peter Svensson	Kassör
Ali Achour Kudawais	Styrelseledamot
Oliver Pierre Ackman	Styrelseledamot
Pauliina Rogersdotter	Sekreterare

Valberedning

Peter Söderbaum

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025
- Målning trästaket parkering
- Lackning sandlådesarg
- Slamsugning dagvattenbrunnar
- Oljning avbärarplank parkering

Planerade underhåll

2026
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Byte leksand båda sandlådor

2028
- Målning väggar träribbor cykelförråd
- Byte leksand båda sandlådor
- Målning träpanel
- Oljning avbärarplank parkering

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Avtal med leverantörer

Bolån	SEB
Bolån samt transaktionskonto/sparande	Nordea
Bredband för expedition och laddstopar	3 (hi3g Access Ab)
Bredband och tv	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El leverantör fastighetsel	Godel i Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	HSB Göteborg
Fjärrvärme	Statkraft Värme AB
Föreningsrevisor	BoRevision i Sverige AB
Tjänst för digital signering av avtal	Resly AB
Tömning av miljörum, återvinning	Rang-sells Recyling AB
Vatten samt sophämtning och kompost (biogas)	Kungsbacka Kommun VA/RH
Ventilation/styr	Systeminstallation I Varberg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flyttat lån 21 225 000:- från SEB till Nordea till rörligt lån. Ska bindas om 2026.
Vi har haft vår 5 år besiktning av fastigheten och lägenheter i Januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 97 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 282 573	4 251 796	3 853 187	3 679 763
Resultat efter fin. poster	-1 818 872	-1 983 835	-2 173 427	-1 279 176
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	2 041 332	1 364 166	687 000	458 000
Taxeringsvärde	117 850 000	127 050 000	123 050 000	123 050 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	893	813	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	95,6	95,9	96,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 313	13 412	13 510	13 658
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 313	13 412	13 510	13 658
Sparande / kvm totalyta, kr	221	185	143	333
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	23	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	61	55	44	38
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	51	47	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	149	128	114	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	3,15	2,80	1,15
Räntekänslighet (%)	14,90	15,01	16,63	17,64

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

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 vatten (totalt 43 380 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Resultat och ekonomisk ställning
Föreningen uppvisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om 1 818 872 kr. Styrelsen vill dock förtydliga att detta underskott är av bokföringsmässig karaktär och inte påverkar föreningens betalningsförmåga eller likvida ställning.

Avskrivningar och kassaflöde
Som en nybildad förening (färdigställd 2020) har vi betydande bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten. För innevarande år uppgår dessa till 2 829 084 kr. Avskrivningen är en kostnad som ska spegla byggnadens värdeminskning över tid, men det är ingen utgift som belastar kassaflödet.

Om man bortser från avskrivningarna är föreningens driftöverskott positivt och uppgår till 1 010 212 kr. Detta innebär att medlemmarnas årsavgifter täcker föreningens samtliga löpande driftskostnader samt räntekostnader med god marginal.

Framåtblick
Föreningen följer den ekonomiska planen och likviditeten bedöms som god. Styrelsen arbetar aktivt med att bevaka ränteutvecklingen för föreningens lån och säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi för medlemmarna.

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	193 290 000	-	-	193 290 000
Fond, yttre underhåll	1 364 166	-	677 166	2 041 332
Balanserat resultat	-7 282 911	-1 983 835	-677 166	-9 943 912
Årets resultat	-1 983 835	1 983 835	-1 818 872	-1 818 872
Eget kapital	**185 387 420**	**0**	**-1 818 872**	**183 568 548**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 943 912
Årets resultat	-1 818 872
Totalt	**-11 762 784**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	677 166
Balanseras i ny räkning	-12 439 950
	-11 762 784

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

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 282 573	4 251 799
Övriga rörelseintäkter	3	15 872	15 644
Summa rörelseintäkter		**4 298 445**	**4 267 443**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 479 215	-1 281 592
Övriga externa kostnader	8	-169 719	-168 675
Personalkostnader	9	-86 512	-72 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 829 084	-2 829 084
Summa rörelsekostnader		**-4 564 530**	**-4 351 391**
RÖRELSERESULTAT		**-266 086**	**-83 948**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 289	33 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 571 075	-1 933 344
Summa finansiella poster		**-1 552 786**	**-1 899 886**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 818 872**	**-1 983 835**
ÅRETS RESULTAT		**-1 818 872**	**-1 983 835**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	241 557 079	244 357 663
Maskiner och inventarier	11	204 306	232 806
Summa materiella anläggningstillgångar		**241 761 385**	**244 590 469**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**241 761 385**	**244 590 469**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 983	16 430
Övriga fordringar	12	95 077	92 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	228 070	208 058
Summa kortfristiga fordringar		**343 130**	**317 341**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	1 485 524	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 485 524**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 610 641	2 516 073
Summa kassa och bank		**1 610 641**	**2 516 073**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 439 294**	**2 833 414**
SUMMA TILLGÅNGAR		**245 200 679**	**247 423 882**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 290 000	193 290 000
Fond för yttre underhåll		2 041 332	1 364 166
Summa bundet eget kapital		**195 331 332**	**194 654 166**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 943 912	-7 282 911
Årets resultat		-1 818 872	-1 983 835
Summa ansamlad förlust		**-11 762 784**	**-9 266 746**
SUMMA EGET KAPITAL		**183 568 548**	**185 387 420**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 043 500	0
Summa långfristiga skulder		**29 043 500**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 743 500	61 237 000
Leverantörsskulder		211 455	228 119
Övriga kortfristiga skulder		22 249	16 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	611 427	555 164
Summa kortfristiga skulder		**32 588 631**	**62 036 462**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**245 200 679**	**247 423 882**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-266 086**	**-83 948**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 829 084	2 829 084
	2 562 998	**2 745 136**
Erhållen ränta	18 289	33 458
Erlagd ränta	-1 527 032	-1 956 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 054 255**	**821 814**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 789	-5 610
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 626	-20 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 030 092**	**795 866**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 738 122	0
Avyttring av finansiella tillgångar	252 598	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 485 524**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-450 000**	**-450 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-905 432**	**345 866**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 516 073**	**2 170 206**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 610 641**	**2 516 073**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gårdskvarteren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,83 %
Installationer	2,50 - 10,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 035 768	4 035 768
Hyresintäkter, p-platser	116 892	111 074
Vatten	43 380	43 076
El, laddplatser	58 383	43 208
Pant- och överlåtelseavgifter	28 150	18 673
Summa	**4 282 573**	**4 251 799**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-5	-3
Erhållna bidrag	15 876	15 647
Summa	**15 872**	**15 644**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	129 148	124 132
Besiktning och service	66 415	15 900
Yttre skötsel/Snöröjning	33 397	33 031
Summa	**228 960**	**173 063**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	53 246	35 279
Summa	**53 246**	**35 279**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	120 116	101 845
Uppvärmning	279 375	250 602
Vatten	282 640	233 919
Sophämtning	237 301	214 282
Summa	**919 432**	**800 648**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 343	76 526
Serviceavtal mättjänster	10 525	10 221
Kabel-TV	186 709	185 855
Summa	**277 577**	**272 602**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 820	25 287
Revisionsarvoden	19 125	18 500
Övriga förvaltningskostnader	25 504	30 903
Ekonomisk förvaltning	78 120	75 312
Pant- och överlåtelsekostnader	28 150	18 673
Summa	**169 719**	**168 675**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	69 400	57 000
Sociala avgifter	17 112	15 041
Summa	**86 512**	**72 041**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 127 200	258 127 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**258 127 200**	**258 127 200**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 769 537	-10 968 953
Årets avskrivning	-2 800 584	-2 800 584
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 570 121**	**-13 769 537**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**241 557 079**	**244 357 663**
I utgående restvärde ingår mark med	*56 646 393*	*56 646 393*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 200 000	97 200 000
Taxeringsvärde mark	24 650 000	29 850 000
Summa	**117 850 000**	**127 050 000**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 056	285 056
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**285 056**	**285 056**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-52 250	-23 750
Årets avskrivning	-28 500	-28 500
Utgående ackumulerad avskrivning	**-80 750**	**-52 250**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**204 306**	**232 806**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88 332	87 330
Skattefordringar	5 275	2 657
Övriga fordringar	1 470	2 866
Summa	**95 077**	**92 853**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 845	68 587
Försäkringspremier	75 806	73 452
Kabel-TV	60 955	46 489
Förvaltning	20 464	19 530
Summa	**228 070**	**208 058**

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fastränteplacering	1 485 524	0
Summa	**1 485 524**	**0**

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-04-28	1,34 %		21 225 000
Nordea	2028-04-19	2,70 %	8 718 500	9 168 500
Nordea	2026-04-16	2,46 %	10 068 500	10 068 500
Nordea	2028-06-21	2,60 %	10 387 500	10 387 500
Nordea	2029-06-20	2,77 %	10 387 500	10 387 500
Nordea	2026-04-29	2,30 %	21 225 000	
Summa			**60 787 000**	**61 237 000**
Varav kortfristig del			31 743 500	61 237 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 537 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	13 126	12 554
Uppvärmning	43 706	40 840
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Utgiftsräntor	187 549	143 506
Förutbetalda avgifter/hyror	354 546	345 764
Summa	**611 427**	**555 164**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 837 000	64 837 000

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Kungsbacka

Rolf Ström
Ordförande

Pauliina Rogersdotter
Sekreterare

Peter Svensson
Kassör

Ali Achour Kudawais
Styrelseledamot

Oliver Pierre Ackman
Styrelseledamot

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

Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor

HJHHzlykzx-HyISGlyJfg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 13:04

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 11.05.2026 08:07

DOCUMENT ID:
HyISGlyJfg

ENVELOPE ID:
HJHHzlykzx-HyISGlyJfg

DOCUMENT NAME:
Brf Gårdskvarteren, 769635-4211 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
ff86d3a5b6987aaf762558b26245dbb9e02189f96b844bf
bf85607bf76018f0fa1857bb6057694d33638eff09734cb
dbd495115c2585f10114a8e87d797c8bc8

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. AINO PAULIINA ROGERSDOTTER	**Signed**	**12.05.2026 08:35**	**eID**	**Swedish BankID**
pauliina.rogersdotter@proton.me	Authenticated	12.05.2026 08:32	Low	IP: 130.241.255.137
2. ROLF STRÖM	**Signed**	**16.05.2026 15:29**	**eID**	**Swedish BankID**
kvaddmin@gmail.com	Authenticated	16.05.2026 15:28	Low	IP: 94.191.136.41
3. Ali Achour Kudawais	**Signed**	**16.05.2026 15:35**	**eID**	**Swedish BankID**
ali_aloo@hotmail.com	Authenticated	16.05.2026 15:34	Low	IP: 77.53.94.98
4. Oliver Pierre Ackman	**Signed**	**16.05.2026 15:39**	**eID**	**Swedish BankID**
oliverackman@gmail.com	Authenticated	16.05.2026 15:34	Low	IP: 50.226.71.198
5. PETER SVENSSON	**Signed**	**16.05.2026 17:33**	**eID**	**Swedish BankID**
aserolf@telia.com	Authenticated	11.05.2026 09:25	Low	IP: 78.69.32.4
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl	**Signed**	**18.05.2026 13:04**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	18.05.2026 13:02	Low	IP: 90.142.55.253

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gårdskvarteren, org.nr. 769635-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gårdskvarteren för räkenskapsåret 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 Standards 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 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 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.

BJrHMl11Mx-r18rMlJkfx

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 Brf Gårdskvarteren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
BJrHMl11Mx-r18rMlJkfx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 13:02

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 11.05.2026 08:07

DOCUMENT ID:
r18rMlJkfx

ENVELOPE ID:
BJrHMl11Mx-r18rMlJkfx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Gårdskvarteren.pdf
2 pages

SHA-512:
06547e7fac511665ee316e4df42be118a2420cfb197ba6
46659001f5ac206fb39e8d42ccb7b69845b703ec2d998a
a6c21f7c378fea758afb28b8d5de80c8c709

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**18.05.2026 13:02**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	18.05.2026 13:02	Low	IP: 90.142.55.253

* 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