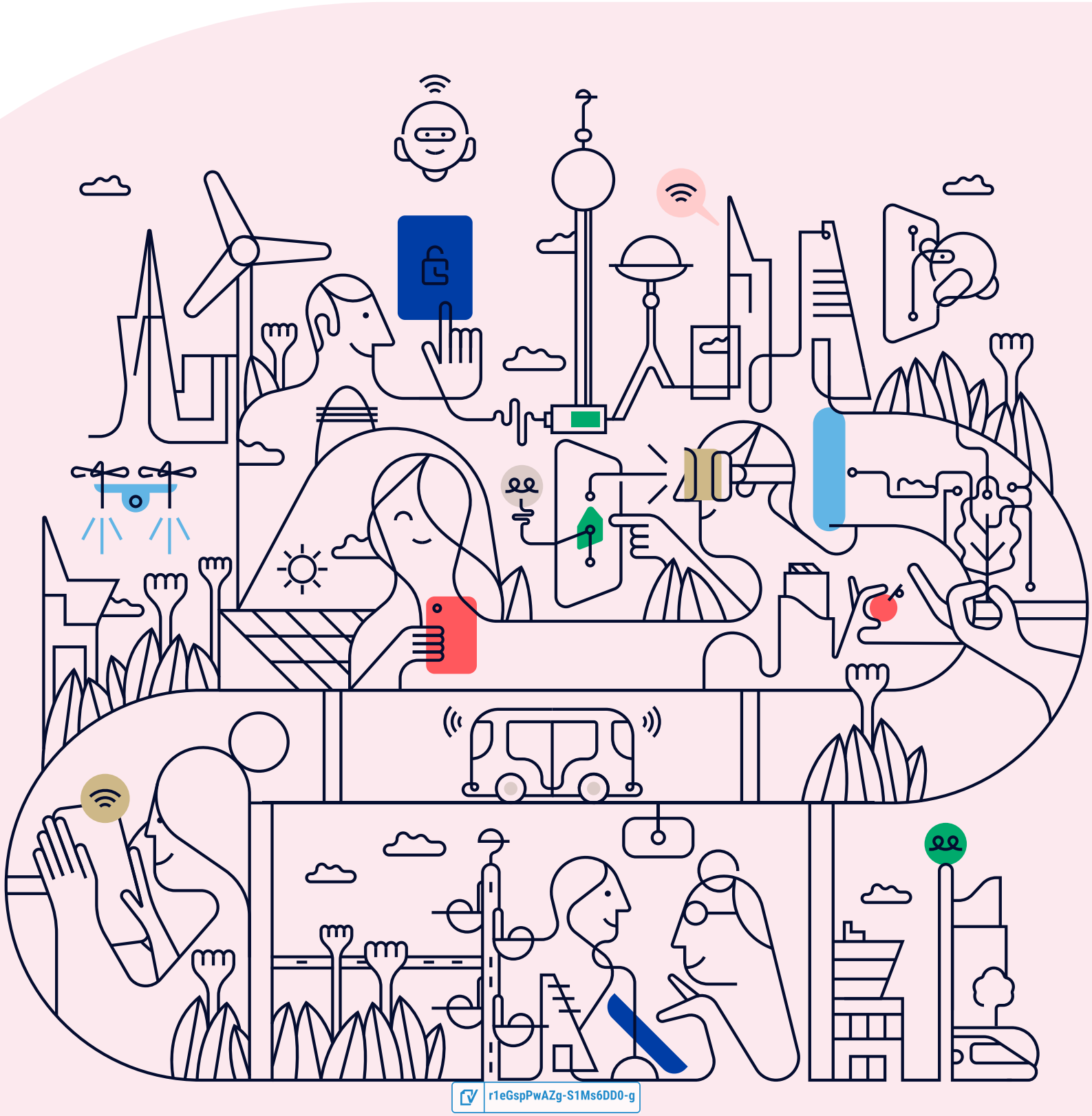
2025
Årsredovisning

Brf Gustavsberg nr 4



r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gustavsberg nr 4

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

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.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ERIKSBERG 9:3	1950	UPPSALA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 13 bostadsrätter och en bostadsrättslokal om totalt 1 034 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arash Shabani	Ordförande
Dan Pettersson	Kassör
Sergio Sepulveda Escanilla	Styrelseledamot
Sofia Sundstedt	Sekreterare
Adrian Lebel	Suppleant

Firmateckning

Två i förening av ledamöterna

Revisorer

Håkan Daniels	Revisor

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1993 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Underhållsplanen saknar uppgift om bedömda kostnader.

Utförda historiska underhåll

1987	Nya balkonger
1993	Omläggning av tak Rörstambyte Elstambyte Fönsterbyte
1995	Säkerhetsdörrar - Swedoor
2008	Energideklaration Avhärdare urkopplad
2009	Elplintar p-plats service Sotning + kökskanaler - Upprepas 2013 Radonmätning - lgh nr 1, 7, 9, 13 Byte takfönster lgh 16 - Treglaskasett
2010	Service tvättmaskin+torktumlare
2011	Fasadrenovering - Omputsning, lagning, färgen ändrad från brun till gul
2012	Dörrstängare - Källardörrar för att möta brandkrav Spalje - Ny spalje vid tandläkaringång Målning sophus
2013	Målning plåttak - Flottsunds bygg Radonmätning - Dan Pettersson
2014	Sotning + kökskanaler + OVK - Åke Huss AB Dörrstängare ytterdörr källare
2015	Reparation av kondenstorkfläkt - Uppsala Lindareverkstad Omlackering ytterdörrar x 2 - Dan Pettersson Reparation dränering + pump - Södra gaveln mot parkeringen. TE Markentrepenad
2016	Sophus, byte elkabel, belysning - JMAB elinstallationer Stamspolning - Melita Plåtarbete, taket, skorsten - Andreassons Plåt AB

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

2016
- Funktionsändring, lås källardörrar+sophus - Certego

2017
- Kontroll av elplintar - Dan Pettersson, ordf.

2018
- Energideklaration - SBA-Drift AB
- Säkerhetsdörr källare - Daloc
- Balkongbesikting - Bjerking
- Digitaliserat alla ritningar - Arkitektkopia

2019
- Måla trapphus - Myskje Måleri
- Byte VVC pump - Vaksala VVS
- Nya porttavlor i port A+B - SwedSign
- Ny takbelysning LED källare - EL-Ljus Uppsala AB
- Ny partner komplett sopsortering - Suez

2020
- OVK + Sotning - SVF AB
- Byte VVC pump frekvensstyrd - Vaksala VVS
- Byte av bastuaggregat - Lundqvist el
- Kontroll av alla ballofixventiler - Vaksala VVS
- Laddstolpe för 2 elbilar - Opigo AB

2021
- Ny toalett i källaren - Håkan Zillén Bygg AB
- Renovering torkrum + tvättstuga - Håkan Zillén Bygg AB
- Trädgårdsfix, trädbeskärning osv - Föreningen/styrelsen
- Bytt ut tvättmaskiner - Lindarverkstaden
- Måla om dörrar i källaren vid tvättstuga - Signes sommarjobb
- Omlackning av portingång - Victoria Ekstedt
- Byggt staket i trädgården - Föreningen/Styrelsen

2022
- Ommålning av sophus - Signes sommarjobb

2023
- Dränering av utsida mot gata - Östtuna Schakt och Transport AB
- Ommålning av källargolv, i gången - Signes Sommarjobb

2024
- Elstolpar 10 parkeringsplatser - ChargeNode AB
- Nya Garageportar - Garageportexperten AB
- Altan/Uteplats - Victoria Ekstedt
- Byte av styrdon + styrventil, värmecentralen - Flow System Technology AB

2025
- Råvindkonvertering färdigställdes
- Stamspolning - Spolsnabben
- Brandgaslucka - RH Bygg
- Åke huss - lagning av skorstenarna på taket p.g.a skador från Murarbin

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Avtal med leverantörer

Bredband / TV	Tele2
El och värme	Vattenfall
Fastighetsskötare	Sommarro fastighetstjänst
Försäkring för hus och medlemmar	Länsförsäkringar
Nyckelhantering	Certego
Sopsortering och vatten	Uppsala vatten och avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Numera sköts all avfallshantering av Uppsala Vatten och Avfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	820 245	756 564	740 904	719 765
Resultat efter fin. poster	-482 956	-171 393	-106 672	15 659
Soliditet (%)	71	11	0	3
Yttre fond	115 800	58 800	117 600	58 800
Taxeringsvärde	19 000 000	19 600 000	19 600 000	19 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	723	723	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	83,0	84,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 563	3 112	2 879	2 935
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 563	3 112	2 879	2 935
Sparande / kvm totalyta, kr	10	-218	142	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	50	54	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	232	244	164	184
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	41	27	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	334	335	245	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	3,94	2,88	-
Räntekänslighet (%)	3,54	4,31	4,39	-

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 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.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultat om -482 956 kr för verksamhetsåret. Resultatet har främst påverkats av oförutsedda kostnader i samband med en råvindskonvertering till bostadsrätt som nu inbringar intäkter. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noggrant och kommer att justera avgifterna successivt kommande år för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Jämfört med bostadsrättsföreningarna i området så ligger vår avgift på medel. Vidare anses vår belåningen vara låg. Då föreningen äger marken, påverkas vi inte av ökade avgifter av markhyra.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 400	-	-	53 400
Upplåtelseavgifter	550 000	-	-	550 000
Uppskrivningsfond	-	-	7 000 000	7 000 000
Fond, yttre underhåll	58 800	-	57 000	115 800
Balanserat resultat	-128 787	-171 393	-57 000	-357 180
Årets resultat	-171 393	171 393	-482 956	-482 956
Eget kapital	**362 020**	**0**	**-482 956**	**7 120 937**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-300 180
Årets resultat	-482 956
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 000
Totalt	**-840 136**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	115 800
Balanseras i ny räkning	**-724 336**

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

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	820 245	756 564
Övriga rörelseintäkter	3	3 481	0
Summa rörelseintäkter		**823 726**	**756 564**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-953 625	-574 682
Övriga externa kostnader	9	-97 796	-114 284
Personalkostnader	10	-45 336	-48 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 672	-91 500
Summa rörelsekostnader		**-1 202 430**	**-829 091**
RÖRELSERESULTAT		**-378 705**	**-72 527**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 673	8 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-107 925	-107 727
Summa finansiella poster		**-104 252**	**-98 866**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-482 956**	**-171 393**
ÅRETS RESULTAT		**-482 956**	**-171 393**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 150 022	2 241 522
Maskiner och inventarier	13	127 578	0
Pågående projekt	14	0	362 300
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 277 600**	**2 603 822**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**9 277 600**	**2 603 822**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 174	0
Övriga fordringar	15	420 680	611 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21 972	7 366
Summa kortfristiga fordringar		**447 826**	**618 515**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**447 826**	**618 515**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 725 426**	**3 222 337**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		603 400	603 400
Uppskrivningsfond		7 000 000	0
Fond för yttre underhåll		115 800	58 800
Summa bundet eget kapital		**7 719 200**	**662 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-357 180	-128 787
Årets resultat		-482 956	-171 393
Summa fritt eget kapital		**-840 137**	**-300 180**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 879 063**	**362 020**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 596 520	1 975 720
Summa långfristiga skulder		**2 596 520**	**1 975 720**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	53 720	728 240
Leverantörsskulder		13 774	9 079
Skatteskulder		1 707	2 183
Övriga kortfristiga skulder		26 165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	154 476	145 095
Summa kortfristiga skulder		**249 842**	**884 597**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 725 426**	**3 222 337**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-378 705**	**-72 527**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 672	91 500
	-273 033	**18 973**
Erhållen ränta	3 651	8 861
Erlagd ränta	-107 468	-114 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-376 850**	**-86 452**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 804	-4 631
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 330	340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-359 324**	**-90 744**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	220 550	-362 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**220 550**	**-362 300**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	550 000
Amortering av lån	-53 720	-53 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-53 720**	**496 280**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-192 494**	**43 236**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**611 016**	**567 779**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**418 523**	**611 016**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gustavsberg nr 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Byggnad	1-2 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Installationer	10 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	671 888	617 976
Årsavgifter lokaler	67 637	0
Hyresintäkter bostäder	28 816	86 448
Hyresintäkter p-plats	33 232	37 800
Intäkter kabel-TV	11 760	11 760
Uppvärmning	-4 200	-4 200
Pantsättningsavgift	2 352	2 721
Överlåtelseavgift	2 940	4 059
Andrahandsuthyrning	5 820	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**820 245**	**756 564**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 481	0
Summa	**3 481**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 228	76 053
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 750	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 978	0
Brandskydd	3 538	2 099
Myndighetstillsyn	1 440	3 350
Gårdkostnader	2 929	9 610
Gemensamma utrymmen	142	1 418
Garage/parkering	950	875
Snöröjning/sandning	6 091	0
Förbrukningsmaterial	2 495	248
Summa	**92 539**	**93 653**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	80	0
Dörrar och lås/porttele	2 728	6 434
VVS	10 150	36 574
Värmeanläggning/undercentral	0	12 690
Elinstallationer	0	4 375
Tak	25 000	0
Summa	**37 958**	**60 073**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vind	357 603	0
Garage/parkering	78 800	0
Summa	**436 403**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 049	47 761
Uppvärmning	222 613	233 970
Vatten	63 294	39 260
Sophämtning/renhållning	25 309	51 893
Summa	**345 265**	**372 884**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	5 112	16 138
Kabel-TV	12 212	9 114
Fastighetsskatt	24 136	22 820
Summa	**41 460**	**48 072**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Juridiska åtgärder	4 531	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 000	16 250
Styrelseomkostnader	800	4 110
Fritids och trivselkostnader	1 244	2 710
Föreningskostnader	488	2 478
Förvaltningsarvode enl avtal	44 528	42 729
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	1 720
Administration	1 265	631
Konsultkostnader	18 307	41 281
Summa	**97 796**	**114 284**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 000	37 000
Arbetsgivaravgifter	8 336	11 625
Summa	**45 336**	**48 625**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	107 903	107 727
Kostnadsränta skatter och avgifter	22	0
Summa	**107 925**	**107 727**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 781 629	4 781 629
Uppskrivning	7 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11 781 629**	**4 781 629**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 540 107	-2 448 607
Årets avskrivning	-91 500	-91 500
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 631 607**	**-2 540 107**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**9 150 022**	**2 241 522**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 013 500*	*13 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	9 200 000
Summa	**19 000 000**	**19 600 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 151	264 151
Årets inköp	141 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**405 901**	**264 151**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-264 151	-264 151
Årets avskrivning	-14 172	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-278 323**	**-264 151**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**127 578**	**0**

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	362 300	0
Statligt bidrag	-141 750	362 300
Omfört till Laddstolpar	-141 750	0
Omfört till Planerat underhåll	-78 800	0
Summa pågående arbeten	**0**	**362 300**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 157	133
Transaktionskonto	104 246	78 390
Borgo räntekonto	314 277	532 626
Summa	**420 680**	**611 149**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	832	0
Förutbet fast skötsel	4 519	4 313
Förutbet försäkr premier	13 516	0
Förutbet kabel-TV	3 105	3 053
Summa	**21 972**	**7 366**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-01	2,81 %	508 668	520 036
Stadshypotek	2027-09-30	4,82 %	1 282 572	1 306 924
Stadshypotek	2029-03-31	3,45 %	156 500	159 500
Stadshypotek	2028-03-01	4,44 %	702 500	717 500
Summa			**2 650 240**	**2 703 960**
Varav kortfristig del			53 720	728 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 381 640 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.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	188	0
Uppl kostn el	3 149	2 613
Uppl kostnad Värme	28 049	28 366
Uppl kostn räntor	14 108	13 673
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 849
Uppl kostnad arvoden	27 000	27 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 483	9 862
Förutbet hyror/avgifter	73 499	61 732
Summa	**154 476**	**145 095**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 222 000	4 222 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att kunna möta ökade kostnader och stärka vårat långsiktiga sparande behöver vi också justera avgifterna successivt i takt med den allmänna prisutvecklingen.

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Uppsala

Adrian Lebel
Suppleant

Arash Shabani
Ordförande

Dan Pettersson
Kassör

Sergio Sepulveda Escanilla
Styrelseledamot

Sofia Sundstedt
Sekreterare

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

Håkan Daniels
Revisor

r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 18:08

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 15:16

DOCUMENT ID:
S1Ms6DD0-g

ENVELOPE ID:
r1eGspPwAZg-S1Ms6DD0-g

DOCUMENT NAME:
Brf Gustavsberg nr 4, 717600-3312 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
aa4db9b3cbd671653286acebfb92ea463f1aebeceb32ba620b87f172c51aebb4c79e5c1ca9f9768c3dfea922ae609a842a4dde77876977da46fa675823a8a0e9

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. **Dan Stefan Pettersson**	**Signed**	**05.05.2026 15:19**	**eID**	**Swedish BankID**
dp@dp-bild.se	Authenticated	05.05.2026 15:18	Low	IP: 83.252.64.198
2. **SERGIO SEPULVEDA ESC ANILLA**	**Signed**	**05.05.2026 16:04**	**eID**	**Swedish BankID**
sergio.s@hotmail.se	Authenticated	05.05.2026 16:04	Low	IP: 83.252.69.206
3. **SOFIA SUNDSTEDT**	**Signed**	**05.05.2026 17:09**	**eID**	**Swedish BankID**
sofia.00@live.se	Authenticated	05.05.2026 17:08	Low	IP: 130.243.50.146
4. **Arash Davod Shabani**	**Signed**	**05.05.2026 17:13**	**eID**	**Swedish BankID**
arash_shabani@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 17:13	Low	IP: 90.130.54.34
5. **Adrian Lebel**	**Signed**	**05.05.2026 18:03**	**eID**	**Swedish BankID**
adrian.lebel@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 17:59	Low	IP: 83.252.73.251
6. **Karl-Håkan Daniels**	**Signed**	**05.05.2026 18:08**	**eID**	**Swedish BankID**
hakan@hakandaniels.se	Authenticated	05.05.2026 18:07	Low	IP: 80.216.181.119

* 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 Brf Gustavsberg nr 4
Org.nr. 717600-3312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gustavsberg nr 4 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen saknar föreningens underhållsplan uppgift om bedömda kostnader. Styrelsen har därmed begränsad information för planering av avgifter.

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 på fel.

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 avveckla 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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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.

ryMjpPPAWI-ryWGoTvDAZe

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 Gustavsberg nr 4 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.

Stockholm datum enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels
Revisor

ryMjpPPAWI-ryWGoTvDAZe

SEALED BY Verified RYMJPPPAWL-RYWGOTVDAZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 18:13

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 15:16

DOCUMENT ID:
ryWGoTvDAZe

ENVELOPE ID:
ryMjpPPAWl-ryWGoTvDAZe

DOCUMENT NAME:
RB Gustavsberg 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7f955999c920a665f8cf87b3553592edf559fe3d9671ac9197b4c3b9962ad2252d189197a0340952a88149ce259c617e904661e81808dd5d0fbd4a1d9b33d282

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Håkan Daniels	**Signed**	**05.05.2026 18:13**	**eID**	**Swedish BankID**
hakan@hakandaniels.se	Authenticated	05.05.2026 18:11	Low	IP: 80.216.181.119

* 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