



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gotska Sandön 1

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-23 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
Gotska Sandön 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 634 kvm och 2 lokaler om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Törner	Ordförande
Ebba Charlotta Haak	Styrelseledamot
Helena Kristersson	Styrelseledamot
Karl-Erik Wahlberg	Styrelseledamot
Niklas Björkén	Styrelseledamot
Sanida Saliovski	Suppleant

Valberedning

Annika Leindal är sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Christian Robert Kromnér Auktoriserad revisor Revise AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15. Fastställa reviderade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Hisstelefon utbytt - Gammalt 3G system bytts ut
Stamspolning - 10-års intervall
Hissar
LED belysning - påbörjat byte i entréhall samt trapphus
Installation av 5 laddplatser i garage
Byte av belysning till LED i ett trapplöp
- 2023** ● Uppgradering av garagegolv
Installation av 6 laddplatser i garage
- 2025** ● Byte av armaturer i allmänna utrymmen och i service utrymmen till LED
Fortsatt byte av armaturer i trapphus mot LED
Byte av dörrstyrning till hissar nedre tre våningsplanen
- 2025-2026** ● Byte av fastighetens styrsystem för alla tekniska funktioner

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av belysning i trapphus till LED
Renovering av dörrstyrning till hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Fastighetsförvaltning Wiab service AB
Hissar Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gotska Sandön 2, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar garage och gård.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har kunnat genomföra flera projekt under styrelsens ansvar utan externt tekniskt stöd vilket varit till gagn för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har även beslutat att höja avgiften med 8 procent from 1 januari 2026.

Styrelsen har gett i uppdrag till Sbc att begära omprovning av tillgodoräknad moms 2019-2024: Moms skall kunna tillgodräknas med hänsyn taget till omsättning i stället för yta enligt ett beslut i HFD (Högsta Förvaltningsdomstolen). Utfallet av detta beräknas under första kvartalet 2026.

Styrelsen har begärt rättning av felaktig inbetald moms 2019 som uppdagades av styrelsen i samband genomgång av ovan. Föreningen har erhållit återbetalning av moms med ca 45,000 kr exkl ränta.

Styrelsen har beslutat att lägga en justerad amorteringsplan som innebär att 75.000 kr amorteras varje kvartal, dvs 300.000 kr på årsbasis. Beloppet överstiger 1 procent av föreningens skuld om ca 28,5 mkr.

Övergången till K3 har inneburit att avskrivningar ökat med 1 565 340 jämfört med föregående år.

Styrelsen beslöt att amortera 100,000 kr extra 2026-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsavtal med Gensidige som kraftigt sänkt premien.

Styrelsen har handlat upp Handelsbanken som fortsatt långivare efter en upphandlingsprocess med sänkt ränta (ökad rabatt) och banken är även fortsatt leverantör av banktjänster.

Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört en sk SBA (systematiskt brandskyddsarbete) genomgång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 109 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 456 664	5 183 140	4 990 758	4 624 043
Resultat efter fin. poster	-2 627 619	-1 680 565	-1 837 556	-1 568 964
Soliditet (%)	90	90	90	-
Yttre fond	3 619 077	3 367 305	3 544 338	2 917 724
Taxeringsvärde	322 256 000	354 170 000	354 170 000	354 170 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	704	659	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,6	75,8	72,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 974	5 068	5 161	5 253
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 912	5 006	5 097	5 253
Sparande / kvm totalyta, kr	295	174	196	232
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	85	57	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	91	100	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	8	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	183	183	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,96	1,66	0,81
Räntekänslighet (%)	6,70	7,20	7,83	-

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 och vatten (totalt 149 674 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 amorterar löpande på skulden. Närmare 10 mkr har amorterats sedan 2012 då föreningen tog över fastigheten. Detta bygger en trygghet inför kommande investeringar och underhåll. Hittills har föreningen klarat att hantera alla kostnader som uppstått, såväl underhåll som investeringar med befintliga avgifter och hyresintäkter. Under 2025 har skulden fortsatt amorterats med ca 530,000 kroch reinvesteringar uppgående till 450,000 kr har genomförts. Det negativa resultatet är kopplat till att avskrivningarna sker i större takt än det resultat som föreningen gör, vilket inet påverkar kassaflödet. Resultatet kommer över tid att förbättras och kommer successivt att minska vartefter skulden minskar med lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	185 557 000	-	-	185 557 000
Upplåtelseavgifter	89 998 000	-	-	89 998 000
Fond, yttre underhåll	3 367 305	-	251 772	3 619 077
Balanserat resultat	-19 277 279	-1 680 565	-251 772	-21 209 616
Årets resultat	-1 680 565	1 680 565	-2 531 025	-2 531 025
Eget kapital	257 964 461	0	-2 531 025	255 433 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 913 616
Årets resultat	-2 531 025
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 000
Totalt	-23 740 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	118 050
Balanseras i ny räkning	-23 622 591

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	5 456 663	5 183 141
Övriga rörelseintäkter	3	151 130	47 400
Summa rörelseintäkter		5 607 793	5 230 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 139 806	-3 372 174
Övriga externa kostnader	9	-254 619	-196 093
Personalkostnader	10	-164 611	-170 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 193 304	-2 627 964
Summa rörelsekostnader		-7 752 341	-6 367 071
RÖRELSERESULTAT		-2 144 547	-1 136 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 076	21 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-393 554	-565 731
Summa finansiella poster		-386 478	-544 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 531 025	-1 680 565
ÅRETS RESULTAT		-2 531 025	-1 680 565

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	281 862 112	285 430 347
Maskiner och inventarier	13	40 109	45 173
Pågående projekt	14	310 855	0
Summa materiella anläggningstillgångar		282 213 076	285 475 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		282 213 076	285 475 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 908	89 032
Övriga fordringar	15	1 867 232	1 953 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	588 393	132 672
Summa kortfristiga fordringar		2 474 533	2 174 880
Kassa och bank			
Kassa och bank		172 710	160 607
Summa kassa och bank		172 710	160 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 647 243	2 335 487
SUMMA TILLGÅNGAR		284 860 319	287 811 007

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 555 000	275 555 000
Fond för yttre underhåll		3 619 077	3 367 305
Summa bundet eget kapital		279 174 077	278 922 305
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 209 616	-19 277 279
Årets resultat		-2 531 025	-1 680 565
Summa ansamlad förlust		-23 740 641	-20 957 844
SUMMA EGET KAPITAL		255 433 436	257 964 461
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 020 890	28 551 791
Leverantörsskulder		481 498	263 743
Skatteskulder		0	105 340
Övriga kortfristiga skulder		115 432	73 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	809 063	852 211
Summa kortfristiga skulder		29 426 883	29 846 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 860 319	287 811 007

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 144 547	-1 136 530
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 909 725	2 627 964
	1 765 178	1 491 434
Erhållen ränta	10 028	21 696
Erlagd ränta	-454 999	-565 731
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 320 207	947 399
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-414 760	-247 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	172 683	26 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 078 130	726 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-647 281	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-647 281	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-530 901	-523 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-530 901	-523 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	-100 052	202 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 999 433	1 796 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 899 381	1 999 433

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gotska Sandön 1 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.

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.

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 bredband, 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	0,85 %
Yttertak	3,03 %
Fasader	1,51 %
Balkonger	1,51 %
Fönster	1,65 %
Stamledningar VA	2,02 %
Stamledningar Värme	1,13 %
Styr & övervakning	3,00 - 10,00 %
Ventilation	3,03 %
El	1,82 - 5,00 %
Hissar	3,03 %
Installationer	10,00 %

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 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

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 862 908	3 644 332
Hysesintäkter lokaler	0	39 033
Hysesintäkter lokaler, moms	235 196	231 631
Hysesintäkter garage	862 900	854 000
Deb. fastighetskatt, moms	82 560	24 972
Bredband	169 740	182 160
Kallvatten, moms	523	685
Varmvatten, moms	67 250	69 904
EI	89 100	70 400
Övernattnings-/gästlägenhet	40 420	26 100
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	336	0
Pantsättningsavgift	4 116	9 168
Överlåtelseavgift	7 350	11 464
Administrativ avgift	1 256	686
Andrahandsuthyrning	1 470	916
Vidarefakturerade kostnader, moms	31 119	17 689
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	5 456 663	5 183 141

I årsavgifterna ingår kostnad för kallvatten, varmvatten och bredband.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 316	0
Övriga intäkter	11 053	47 400
Återvunnen moms	128 761	0
Summa	151 130	47 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	58 628	36 646
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 483	5 312
Städning enligt avtal	111 092	114 990
Städning utöver avtal	47 140	18 134
Hissbesiktning	5 871	5 682
Gemensamma utrymmen	6 864	1 017
Garage/parkering	0	51 333
Serviceavtal	51 751	41 573
Mattvätt/Hyrmattor	35 107	34 349
Fordon	144	0
Förbrukningsmaterial	15 586	13 477
Summa	335 666	322 511

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	19 946	0
Huskropp utvändigt	0	1 160
Tvättstuga	0	7 506
Trapphus/port/entr	2 698	3 173
Sophantering/återvinning	0	21 042
Dörrar och lås/porttele	46 272	7 259
Ventilation	0	13 468
Elinstallationer	21 748	11 397
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	498
Hissar	16 268	78 877
Summa	106 932	144 379

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	2 024	0
Lokaler	4 614	0
Entr/trapphus	8 555	30 760
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	13 468
Hiss	102 857	0
Summa	118 050	44 228

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	428 157	482 189
Uppvärmning	375 072	516 814
Vatten	154 721	45 685
Sophämtning/renhållning	36 753	42 878
Grovsopor	156	0
Summa	994 859	1 087 566

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	115 721	0
Markhyra/väavgift/avgälder	62 268	0
Tomträttsavgäld	1 166 500	1 372 247
Kabel-TV	54 604	0
Bredband	102 647	181 056
Samfällighetsavgifter	0	9 555
Övriga fastighetskostnader	0	194 631
Fastighetsskatt	82 560	105 340
Korr. fastighetsskatt	0	-89 340
Summa	1 584 300	1 773 489

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 844
Tele- och datakommunikation	13 468	0
Juridiska åtgärder	8 729	0
Inkassokostnader	1 494	522
Revisionsarvoden extern revisor	33 359	32 423
Styrelseomkostnader	9 691	12 627
Föreningskostnader	7 162	11 369
Studieverksamhet	0	4 988
Förvaltningsarvode enl avtal	92 583	88 819
Överlåtelsekostnad	10 266	16 039
Pantsättningskostnad	7 919	13 758
Administration	20 916	6 846
Konsultkostnader	41 522	6 859
Vidarefakturerade kostnader	730	0
Bostadsrätterna Sverige	6 780	0
Summa	254 619	196 093

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	139 400	140 009
Bilersättning skattefri	3 350	400
Arbetsgivaravgifter	21 861	30 430
Summa	164 611	170 839

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	393 116	564 388
Dröjsmålsränta	379	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	59	1 343
Summa	393 554	565 731

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 442 134	314 442 134
Årets inköp	336 426	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 778 560	314 442 134
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 011 787	-26 388 887
Årets avskrivning	-3 904 661	-2 622 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 916 448	-29 011 787
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	281 862 112	285 430 347
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 400 000	184 263 000
Taxeringsvärde mark	129 856 000	169 907 000
Summa	322 256 000	354 170 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 659	50 659
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 659	50 659
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 486	-422
Årets avskrivning	-5 064	-5 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 550	-5 486
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 109	45 173

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 226 639	0
Omfört till Byggnad	-915 784	0
Summa pågående arbeten	310 855	0

Arbetet med Undercentralen blev klart jan 2026

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	128 315	114 350
Skattefordringar	12 246	0
Transaktionskonto	669 346	1 025 612
Borgo räntekonto	1 057 325	813 214
Summa	1 867 232	1 953 176

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 479	13 999
Förutbet försäkr premier	22 994	115 721
Förutbet kabel-TV	5 451	0
Förutbet tomträttsavgäld	409 000	0
Förutbet bredband	8 708	0
Upplupna intäkter	128 761	0
Upplupna ränteintäkter	0	2 952
Summa	588 393	132 672

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,50 %	6 390 336	6 390 336
Handelsbanken	2026-03-30	2,50 %	6 273 160	6 373 160
Handelsbanken	2026-03-30	2,50 %	6 222 710	6 222 710
Handelsbanken	2026-01-02	2,65 %	3 494 126	3 494 126
Handelsbanken	2026-01-02	2,50 %	5 640 558	6 071 459
Summa			28 020 890	28 551 791
Varav kortfristig del			28 020 890	28 551 791

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 402 870 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
Upplupna kostnader	673	418
Uppl kostnad Städning entrepr	9 352	9 055
Uppl kostn el	36 482	46 843
Uppl kostnad Värme	71 332	61 117
Uppl kostn räntor	58 402	119 847
Uppl kostn vatten	56 958	51 362
Uppl kostnad Sophämtning	7 771	3 618
Uppl kostnad arvoden	0	60 775
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	19 095
Förutbet hyror/avgifter	568 093	480 081
Summa	809 063	852 211

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 800 000	38 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i feb 2026 avslutat en större investering i ett nytt fastighetsautomationssystem vilket ger lägre driftskostnader och flexibilitet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Ebba Charlotta Haak
Styrelseledamot

Helena Kristersson
Styrelseledamot

Jan Törner
Ordförande

Karl-Erik Wahlberg
Styrelseledamot

Niklas Björkén
Styrelseledamot

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

Revise AB
Christian Robert Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 08:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 16:50

DOCUMENT ID:

S147rRdC-x

ENVELOPE ID:

HJzQSR_CZe-S147rRdC-x

DOCUMENT NAME:

Brf Gotska Sandön 1, 769621-9984 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

afb830b9f599f79efa5915c0936d3b3d43b23d327d05821fe6071c50858c8a44aecf45deca158e61b75ed5756867108078c9493386763773feebb093b342972d

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. BENGT NIKLAS BJÖRKÉN niklas@bjorken.email	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:11 06.05.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
2. JAN TÖRNER jantorner@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:21 06.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.69.147
3. Ebba Charlotta Haak lottahaak@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:49 06.05.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.77.213
4. Karl-Erik Wahlberg kalle.wahlberg57@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:50 06.05.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.104
5. HELENA STARKENBERG KRISTERSSON helena@kristersson.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:18 06.05.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.34.100
6. Christian Robert Kromné christian@brfrevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:29 07.05.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.240

* 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 Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1, org.nr 769621-9984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 för LCE och god revisions sed 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 08:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 16:50

DOCUMENT ID:

SyEQS000Wg

ENVELOPE ID:

rkefmHC_AWI-SyEQS000Wg

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

c4907e4dff99d0e9b8c4da6ee21944279e7d16c933871f
0a8dc70bd7ff835d9e412b46faa2b70de81ea8e47214efd
1bc7fc475041305a221d66482dcf072fd0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2026 08:27 07.05.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.240

* 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



PAeS
sealed