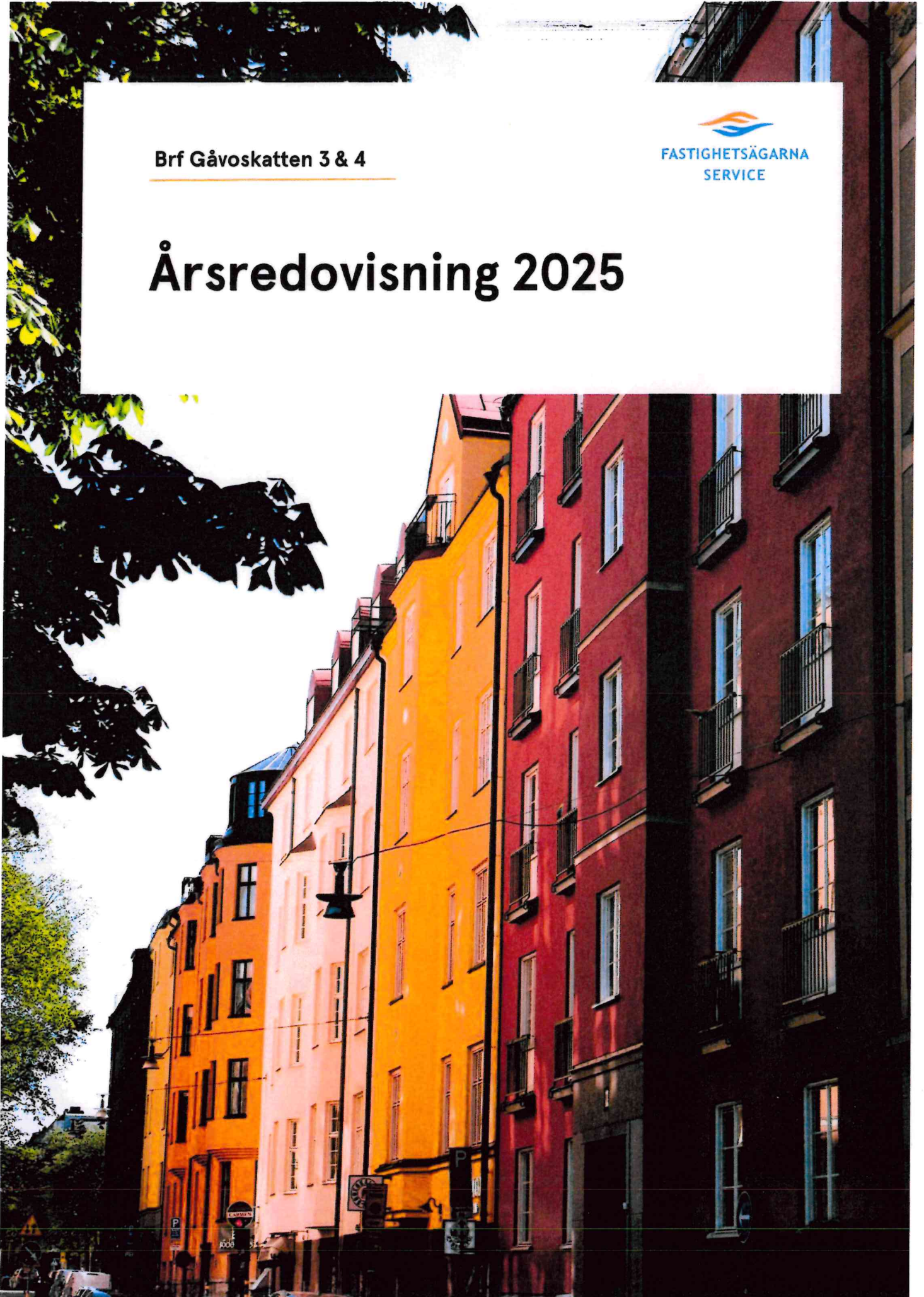


Brf Gåvoskatten 3 & 4



Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Gåvoskatten 3 & 4
716416-5917

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Styrelsen för BRF Gåvoskatten 3 och 4 (förening) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025, vilket är föreningens 46:e verksamhetsår.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Allmänt om verksamheten

upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger sedan år 1979 fastigheterna BRF Gåvoskatten 3 och 4 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken. Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 30 bostadsrätter, 18 treor om 74 kvm och 12 tvåor om 52 kvm. Andelsantalet är 0,6756:18 respektive 0,3244:12. På fastigheten finns dessutom 18 parkeringsplatser och fyra garage. Den totala bostadsrättsytan är 1956 kvm och lokalytan 184 kvm, totalt 2140 kvm (dessa ytmått är avgörande för de nyckeltal som enligt lag ska redovisas och som framgår på sidan 4). Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde (2025) uppgår till 57 556 000 (26,2 mkr Gåvoskatten 3 och 31, 3 mkr Gåvoskatten 4).

Förvaltning

Föreningen har träffat avtal med ett antal leverantörer vad gäller skötsel och förvaltning av föreningens fastigheter. Ekonomisk förvaltning av föreningen genomförs av Fastighetsägarna Service AB.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) till de villkor som anges i not nr 7.

Föreningsfrågor

Under året har fyra överlåtelse skett. Från 1 januari 2025 höjdes avgiften för lägenheterna med 4%. De fasta avgifterna för parkering, garage och lokal höjs 3% årligen.

Badrumsrenovering

Under räkenskapsårets har renovering av 15 badrum renoverats. Arbetet utfördes av Saneco AB. Föreningens badrum renoverades i samband med stambyte 1997. Sedan dess har flera individuella medlemmar genomfört egna renoveringar, men ca hälften av badrummen hade inte renoverats. 2024 uppstod en vattenskada i ett badrum och föreningens försäkringsbolag bedömde att vattenskadan berodde på uttjänta fuktspärrar då dessa dateras till 1997. Denna bedömning låg till grund för beslutet att föreningen skulle samordna en renovering. Att delta i den gemensamma renoveringen var frivilligt, men styrelsen informerade samtidigt samtliga medlemmar om att fuktspärrarna från 1997 är uttjänta och behöver bytas ut i närtid för att undvika fler vattenskador.

14 medlemmar valde att renovera sina badrum (en lgh har två badrum).

Föreningens ansvar och kostnader för detta har avsett avloppsgrödor och tätskikt. Enskilda medlemmar har sedan ingått individuella avtal gällande renovering av ytskikt och installation av inventarier. Arbetet har godkänts av oberoende besiktningsman. renoveringen har inneburit en totalkostnad på 288 850 för föreningen. Nya avloppsgrödor och toavagn under renoveringen, 212 600 kr, samt 76 250 för den konsult föreningen anlätade för att få hjälp med upphandling av entreprenör. Konsulten bistod föreningen med anbudsfrågor, tolkning av inkomna anbud, prisjämförelse och rekommendation inför val av entreprenör. I avtalet med Saneco AB ingår också en besiktning om två år, dvs 2027/2028. Delar av kostnaden belastar 2026 års budget.

Aktiviteter under året

Vårstädnings ägde rum den 26 april och höststädnings den 18 oktober. Föreningen hade också en sommarfest den 30 augusti och traditionsenligt adventsfirande med julgranständning den 29 november.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som syftar till att vara vägledande för styrelsen i det löpande underhållet av fastigheterna. Planen ses över årligen och uppdateras löpande vid behov. Företaget SBC har fått uppdrag att se över underhållsplanen. Denna översyn redovisades under januari 2025 och inarbetas i den årliga översynen.

Anställda

Föreningen har en anställd fastighetsskötare, utbetald lön uppgår till 30 000, exkl. sociala avgifter. Föreningen har en som genomför trappstädning m m för föreningen. Lönen uppgår till 25 000, exkl sociala avgifter. Ett nytt avtal träffades gällande från 1/10 2024. En medlem erhåller ett arvode om 2 200 för sitt arbete som medlemsansvarig och ansvarig för parkeringsfrågor inom föreningen, och trädgårdskommittén får ett årligt arvode om 2000. Beloppen ingår i posten personalkostnader och arvoden.

Föreningens ekonomi

Redovisning utförs enligt regelverket K2. 2026 kommer föreningen övergå till redovisningsregelverket K3 som blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar från och med 1 januari 2026.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning skall ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus, enligt föreningens stadgar. Avsättning gjordes på 70 000 (ca 0,5%) för att täcka behoven enligt den uppdaterade underhållsplanen. Från och med 2026 kommer avsättning göras enligt stadgarna i enlighet med regelverket K3.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet i maj 2025 haft följande sammansättning:

Maria Kaarto	Ordförande
Martin Halldin	Ekonomiansvarig och Stf ordförande
Linnea Lundström	Sekreterare
Bo Fahlander	Ledamot
Hobi Jarne	Ledamot
Sarah Folcker	Ledamot
Gustaf Lönnkvist	Ledamot
Ingela Vilmar	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring.

Revisorer

Extern revisor Martin Hedlund, Maneki Revision AB.

Firmatecknare

Föreningen tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Vid uttag eller omplacering av penningmedel på bank eller bankgiro tecknas föreningen av ordförande eller ekonomiansvarig var för sig.

Styrelsen har under år 2025 haft åtta (8) protokollförda styrelsemöten, samt ytterligare ett för att uppdatera underhållsplanen. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 maj 2025. Utöver det har ordförande och ekonomiansvarig genomfört ett antal möten med Saneco AB för att projektleda badrumsrenoveringarna.

Valberedning

Christina Turén och Dario Lipovsek

Trädgårdskommitté

Christina Turén, Annika Sellrup

Medlemsansvarig samt ansvarig för parkeringsfrågor

Inga Gustavsson

Informationsansvarig (GDPR)

Bo Fahlander

Brandskyddsansvarig

Bo Fahlander

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har senast ändrats och utgetts år 2018.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Slutord från Styrelsen

Årets styrelsearbete var intensivt och präglades av badrumsrenoveringarna. BRF Gåvoskatten 3 och 4 är en stabil och välfungerande förening sedan många år. Styrelsen har gjort sitt bästa för att förvalta och utveckla BRF Gåvoskatten 3 och 4 under verksamhetsåret.

Vi tackar för det förtroende som medlemmarna har visat och gett oss.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 902	1 881	1 794	1 574
Resultat efter fin. poster (tkr)	-213	-79	154	96
Soliditet (%)	27,8	28,7	29	27,2

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	831	799	857	746
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 916	2 929	3 066	3 203
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 159	3 174	3 322	3 470
Räntekänslighet %	4%	4%	4%	5%
Energikostnad kr/kvm	349	342	324	272
Sparande per kvm	101	140	201	160
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84%	83%	91%	93%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 107 300		869 260	922 930	-79 010	2 820 479
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-92 690	92 690		
Balanseras i ny räkning				-79 011	79 010	
Årets resultat					-212 753	-212 753
Belopp vid årets utgång	1 107 300	0	776 570	936 609	-212 753	2 607 726

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	936 609
Årets resultat	<u>-212 753</u>
Totalt	723 856

Avsättning till yttre fond	40 000
Uttag ur yttre fond	-222 500
Balanseras i ny räkning	<u>906 356</u>
Summa	723 856

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 902 319	1 880 912
Övriga rörelseintäkter	3	43 113	2 914
Summa rörelseintäkter		<u>1 945 432</u>	<u>1 883 826</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 594 787	-1 293 414
Övriga externa kostnader	5	-30 917	-30 945
Personalkostnader och arvoden	6	-153 583	-160 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 739	-213 283
Summa rörelsekostnader		<u>-1 983 026</u>	<u>-1 698 407</u>
Rörelseresultat		-37 594	185 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 904	10 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 063	-275 263
Summa finansiella poster		<u>-175 159</u>	<u>-264 429</u>
Resultat efter finansiella poster		-212 753	-79 010
Resultat före skatt		-212 753	-79 010
Årets resultat		<u>-212 753</u>	<u>-79 010</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 663 645	8 867 385
Summa materiella anläggningstillgångar		8 663 645	8 867 385
Summa anläggningstillgångar		8 663 645	8 867 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-663	-964
Övriga fordringar	8	666 904	921 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 992	24 901
Summa kortfristiga fordringar		700 233	945 395
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		921	970
Summa kassa och bank		921	970
Summa omsättningstillgångar		701 154	946 365
SUMMA TILLGÅNGAR		9 364 799	9 813 750

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 107 300	1 107 300
Fond för yttre underhåll		776 570	869 260
Summa bundet eget kapital		1 883 870	1 976 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		936 609	922 930
Årets resultat		-212 753	-79 010
Summa fritt eget kapital		723 856	843 920
Summa eget kapital		2 607 726	2 820 480
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 249 875	0
Summa långfristiga skulder		3 249 875	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	2 930 013	6 207 388
Leverantörsskulder		241 125	340 843
Skatteskulder		2 066	7 789
Övriga skulder		264	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	333 730	437 250
Summa kortfristiga skulder		3 507 198	6 993 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 364 799	9 813 750

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37 594	185 418
Avskrivningar	203 739	213 283
Erlagd ränta och ränteintäkter	-175 158	-264 428
	<u>-9 013</u>	<u>134 273</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 013	134 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-301	1 603
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	473 946	-221 686
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	400 283	255 017
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-108 364	-78 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	756 551	90 542
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-527 500	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-527 500	-290 000
Årets kassaflöde	229 051	-199 458
Likvida medel vid årets början	<u>407 417</u>	<u>606 874</u>
Likvida medel vid årets slut	636 468	407 416

Klientmedel klassificeras som likvida medel

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>% föregående år</u>
Byggnad	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter*	1 625 116	1 562 579
El, IMD	88 414	129 049
Hyror lokaler, p-platser och garage*	123 367	121 775
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 333	10 602
Bredband	50 400	50 400
Övriga hyresintäkter	3 707	6 507
Summa	1 903 337	1 880 912

* I årsavgifterna ingår vatten, värme, kostnader för löpande underhåll samt räntor och amorteringar på föreningens lån.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Stockholms stad	39 585	0
Övriga rörelseintäkter	3 528	2 914
Summa	43 113	2 914

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	18 773	6 083
Tillsyn, besiktning, kontroller	0	1 688
Trädgårdsskötsel	0	4 823
Snöröjning	11 616	35 011
Reparationer	133 432	40 665
Vattenskada	139 424	0
El	186 703	202 210
Uppvärmning	460 419	440 407
Vatten	93 276	81 341
Sophämtning	48 575	43 812
Försäkringspremie	49 092	46 611
Fastighetsavgift bostäder	51 720	48 900
Fastighetsskatt lokaler	5 560	5 350
Övriga fastighetskostnader	26 412	17 440
Kabel-tv/Bredband/IT	63 460	64 809
Förvaltningsarvode ekonomi	57 209	55 583
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	748	13 238
Panter och överlåtelse	17 640	14 683
Övriga externa tjänster	8 228	8 070
	1 372 287	1 130 724
Underhåll		
Tvättstuga	0	162 690
VA/Sanitet	222 500	
	222 500	162 690
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 594 787	1 293 414

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Bankkostnader	3 782	3 242
Porto / Telefon	1 566	1 485
Konsultarvode	0	1 819
Besiktnings- och utredningskostnader	1 819	
Revisionarvode	23 750	23 750
Övriga kostnader	0	649
Summa	30 917	30 945

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön, fastighetsskötare	63 600	59 467
Styrelsearvoden	61 000	73 600
Sociala kostnader	28 983	27 698
Summa	153 583	160 765

Föreningen har två anställda, en fastighetsskötare och en lokalvårdare

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 694 334	12 694 334
-Ombyggnad	863 400	863 400
-Mark	722 280	722 280
	14 280 014	14 280 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 412 629	-5 199 346
-Årets avskrivning enligt plan	-203 740	-213 283
	-5 616 369	-5 412 629
Redovisat värde vid årets slut	8 663 645	8 867 385
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 156 000	26 670 000
Mark	30 400 000	38 600 000
	57 556 000	65 270 000
Bostäder	57 000 000	64 735 000
Lokaler	556 000	535 000
	57 556 000	65 270 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	635 547	406 446
Skattekonto	16 859	260 857
Övriga fordringar	12 500	251 540
Skattefordringar	1 998	2 615
Summa	666 904	921 458

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SEB	921	970
Summa	921	970

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,47%	1 930 013	-80 000	2 010 013
SEB	2029-12-28	3,28%	1 489 963	-330 000	1 819 963
SEB	2027-12-28	2,77%	1 759 912	-80 000	1 839 912
SEB		3,17%	0	-200 000	200 000
SEB		3,22%	0	-337 500	337 500
SEB	2026-12-28	2,32%	1 000 000		
			6 179 888	-1 027 500	6 207 388

I amorteringen för 2025 ingår 500 000 kr som avser omsättning av två lån. Dessa lån slogs samman och utökades med ytterligare 500 000 kr, vilket resulterade i ett nytt lån om totalt 1 miljon kronor.

Varav långfristig del	3 249 875
Varav kortfristig del	2 930 013
Kommande års planerade amortering	240 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta på lån	8 301	10 402
Förutbetalda hyror och årsavgifter	185 702	293 267
Övriga upplupna kostnader	139 727	133 581
Summa	333 730	437 250

Brf Gävoskatten 3 och 4
716416-5917

Underskrifter

Hägersten 2026-05-05



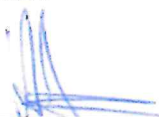
Maria Kaarto
Ordförande



Martin Halldin
Kassör



Linnea Lundström
Sekreterare



Hobi Jarne
Ledamot



Sarah Folcker
Ledamot



Bo Fahlander
Ledamot



Ingela Vilmar
Suppleant för ordinarie ledamot Gustaf Lönnkvist

Revisionsberättelse har avgivits 2026-05-06



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i i Brf Gåvoskatten 3 och 4, org.nr 716416-5917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Gåvoskatten 3 och 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av i Brf Gåvoskatten 3 och 4s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till i Brf Gåvoskatten 3 och 4 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för i Brf Gävoskatten 3 och 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till i Brf Gävoskatten 3 och 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2026-05-06

Maneki Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor