

Bostadsrättsföreningen Gotthard 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Gotthard 1

Org.nr: 769611-9846

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gotthard 1, 769611-9846, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-02 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Linda Sulejmani	2026
Ledamot	Marcus Nordström	2026
Ledamot	Oskar Edvinsson	2026
Ledamot	Karl Berggren	2026
Suppleant	Jens Westberg	2026
Suppleant	Camilla Andersson	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Ehrensvärdsgatan 2 A-B och Östra Förstadsgatan 29.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt, samt 5 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
13	4	8

Total tomtarea:	865	kvm
Total bostadsarea:	2028	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 658	kvm
- varav hyresrättsarea:	370	kvm
Total lokalarea:	319	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Ziad Nakchbandi	62
Smoothie Factory	126
Poteato's	20
Marie Unoha	111

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Ragn Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 181 804 kr (80 051 kr 2024) och planerat underhåll för 441 920 kr (165 987 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-10-24 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 545 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 228 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-04-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 110	2 943	2 612	3 391
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 392	52	- 1 280	- 2 190
Förändring av underhållsfond	92	358	394	-1 583
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-169	9	-1 358	-291
Sparande kr/kvm	156	227	-360	598
Soliditet, %	38	39	34	37
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 108	1 015	861	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59	57	52	34
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 072	999	844	716
Lokalhyra kr/kvm	2 087	2 055	1 929	1 740
Bostadshyra kr/kvm	1 290	1 525	1 324	1 219
Driftkostnad kr/kvm	479	392	400	383
Energikostnad kr/kvm	291	246	255	236
Ränta kr/kvm	413	483	414	256
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	228	223	219	215
Skuldsättning kr/kvm	13 043	13 111	13 176	13 239
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	18 463	18 559	19 535	19 629
Räntekänslighet (%)	17	18	23	27
Snittränta, (%)	3.17	3.69	3.14	1.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01..Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	24 956 457	752 106	- 5 824 908	51 552
Disposition enligt föreningsstämma			51 552	-51 552
Avsättning till underhållsfond		534 000	-534 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-441 920	441 920	
Årets resultat				- 392 350
Vid årets slut	24 956 457	844 186	- 5 865 436	- 392 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 773 356
Årets resultat före fondändring	- 392 350
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 534 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	441 920
Summa över/underskott	- 6 257 786

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 257 786
Totalt	- 6 257 786

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 920 161

2 875 957

Övriga rörelseintäkter

3

189 794

66 584

Summa rörelseintäkter

3 109 955

2 942 541

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 747 673

-1 166 356

Övriga kostnader

5

-445 615

-211 030

Personalkostnader

6

-158 702

-150 607

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-315 649

-315 650

Summa rörelsekostnader

-2 667 639

-1 843 643

RÖRELSERESULTAT

442 316

1 098 898

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

134 857

86 895

Räntekostnader och liknande resultatposter

-969 523

-1 134 241

Summa finansiella poster

-834 666

-1 047 346

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-392 350

51 552

RESULTAT FÖRE SKATT

-392 350

51 552

ÅRETS RESULTAT

-392 350

51 552



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	45 583 367	45 891 416
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 900	9 500
Summa materiella anläggningstillgångar		45 585 267	45 900 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 585 267	45 900 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		145 988	84 266
Övriga fordringar		711 057	582 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	170 432	115 734
Summa kortfristiga fordringar		1 027 477	782 764
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 810 488	5 077 873
Summa kassa och bank		4 810 488	5 077 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 837 965	5 860 637
SUMMA TILLGÅNGAR		51 423 232	51 761 553



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 956 457	24 956 457
Underhållsfond		844 186	752 106
Summa bundet eget kapital		25 800 643	25 708 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 865 436	-5 824 908
Årets resultat		-392 350	51 552
Summa fritt eget kapital		-6 257 786	-5 773 356
SUMMA EGET KAPITAL		19 542 857	19 935 207
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	11 405 000	11 405 000
Summa långfristiga skulder		11 405 000	11 405 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 405 000	11 405 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	19 206 892	19 365 502
Leverantörsskulder		207 642	373 586
Skatteskulder		1 638	278
Övriga skulder		543 530	150 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	515 673	531 825
Summa kortfristiga skulder		20 475 375	20 421 346
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 475 375	20 421 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 423 232	51 761 553



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	442 315	1 098 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 649	315 650
Summa	757 964	1 414 548
Erhållen ränta	134 857	86 895
Erlagd ränta	-969 522	-1 134 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-76 701	367 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-244 713	111 960
Ökning av rörelseskulder	212 639	-2 471 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-108 775	-1 992 156
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätt	0	2 040 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 040 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-158 610	-153 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 610	-153 446
Årets kassaflöde	-267 385	-105 602
Likvida medel vid årets början	5 077 873	5 183 475
Likvida medel vid årets slut	4 810 488	5 077 873



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Maskiner, inventarier, installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

1 777 008

1 656 217

Hyresintäkter

Hyror bostäder

477 421

564 324

Hyror lokaler

665 732

655 416

1 143 153

1 219 740

Totalt årsavgifter och hyror

2 920 161

2 875 957

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter

105 429

12 092

Överlåtelseavgifter

4 299

5 492

Andrahandsuthyrningsavgifter

0

2 334

Kommunikation

59 882

26 482

Debiterad fastighetsskatt

20 184

20 184

189 794

66 584

Totalt övriga rörelseintäkter

189 794

66 584

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 återbäring av moms efter moms rättelse på tidigare år.

I 2024 ingår intäkt från hyresrätt avseende kostnad för överlåtelse av hyresavtal.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	61 177	58 189
Uppvärmning	455 373	448 798
Vatten och avlopp	166 201	71 148
Avfallshantering	39 511	33 589
Teknisk förvaltning	113 852	112 073
Serviceavtal	6 000	4 500
Besiktningsskostnader	18 830	2 098
Systematiskt brandskyddsarbete	18 959	15 460
Snöröjning	42 653	16 895
Bredband	52 818	9 356
Kabel-TV	24 632	31 758
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 674	1 180
Försäkringar	33 950	32 617
Förbrukningsmaterial	4 772	744
Hyressättningsavgift	1 037	764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 510	81 150

1 123 950 920 318

Reparationer

Huskropp	23 802	0
Hiss	4 231	4 644
Bostäder	0	1 205
Lokaler	32	0
Övriga installationer	0	494
Vattenskador	28 832	7 247
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 764	629
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 000	48 598
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 414
VA & sanitet, installationer	57 824	1 193
Värme, installationer	22 249	13 627
El, installationer	69	0

181 804 80 051

Planerat underhåll

Huskropp, tak	132 243	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 665	0
VA & sanitet, installationer	306 013	165 987

441 920 165 987

Totalt fastighetskostnader

1 747 673 1 166 356

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	98 966	103 650
Revision	27 372	62 026
Tele och post	2 827	6 012
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	3
Jurist- och advokatkostnader	8 580	17 103
Kontorsmateriel och trycksaker	0	4 134
Bankkostnader	912	847
Övriga externa tjänster	-318	16 453
Övriga externa kostnader	307 277	800

Totalt övriga kostnader

445 615 211 030

Övriga externa kostnader innefattar under 2025 kostnad för moms rättelse avseende byggprojekt 2022.



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2025

120 760

2024

114 600

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

37 942

36 007

Totalt personalkostnader

158 702

150 607

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

308 049

308 050

Inventarier, maskiner och installationer

7 600

7 600

315 649

315 650

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

315 649

315 650

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

34 517 000

34 517 000

Summa:

34 517 000

34 517 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

37 150 725

37 150 725

Mark

12 260 824

12 260 824

Utgående anskaffningsvärden

49 411 549

49 411 549

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 520 133

- 3 212 083

Årets avskrivning på byggnader

- 308 049

- 308 050

Utgående avskrivningar

-3 828 182

-3 520 133

Utgående redovisat värde

45 583 367

45 891 416

Varav

Byggnader

33 322 543

33 630 592

Mark

12 260 824

12 260 824

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

31 022 000

28 815 000

Taxeringsvärde mark

14 919 000

14 825 000

45 941 000

43 640 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

42 000 000

39 600 000

Lokaler

3 941 000

4 040 000

45 941 000

43 640 000



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	198 595	198 595
Utgående anskaffningsvärden	198 595	198 595
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 189 095	- 181 495
Årets avskrivningar	- 7 600	- 7 600
Utgående avskrivningar	- 196 695	- 189 095
Utgående redovisat värde	1 900	9 500

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	170 432	115 734
Summa	170 432	115 734

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 798 164	2 126 800
Placeringskonto SBAB	3 012 324	2 951 073
Summa	4 810 488	5 077 873

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	Löst		0	7 091 667
Fastighetslån SBAB	Löst		0	6 820 000
Fastighetslån SBAB	2029-08-09	1,58 %	7 405 000	7 405 000
Fastighetslån SBAB*	2026-11-27	3,48 %	1 937 979	1 953 835
Fastighetslån SBAB*	2026-05-12	3,61 %	3 500 000	3 500 000
Fastighetslån SBAB	2028-09-15	5,03 %	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån SBAB *	2026-09-08	3,65 %	7 038 913	0
Fastighetslån SBAB	2026-09-09	3,65 %	6 730 000	0
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 611 892	30 770 502
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 206 892	-19 365 502
			11 405 000	11 405 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 206 892	19 365 502
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 405 000	11 405 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	30 611 892	30 770 502



Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 760	150 607
Upplupna räntekostnader	2 257	4 597
Förutbetalda intäkter	230 540	255 603
Upplupna revisionsarvoden	28 600	27 225
Upplupna kostnader	99 516	93 793
Summa	515 673	531 825



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

Linda Sulejmani
Ordförande

Marcus Nordström
Ledamot

Oskar Edvinsson
Ledamot

Karl Berggren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 21:52

SENT BY OWNER:

Johanna Liljeberg • 02.04.2026 16:20

DOCUMENT ID:

BJ1NsehsZl

ENVELOPE ID:

HJyVjl2jWg-BJ1NsehsZl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Gotthard

1.pdf

19 pages

SHA-512:

af5b6bbb5322751cbf51e8c7876d0ceabe305329307a2e

031559104dcd552d45a95292b757a46884efa6af398369

d7e7d02a8a4e5f332f8cb0d762cb796b8844

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
Lindita Linda Sulejmani	 Signed	03.04.2026 08:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/05/25)
	Authenticated	03.04.2026 08:47	Low	
PER ANDERS OSKAR EDVI NSSON	 Signed	04.04.2026 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/12/09)
	Authenticated	04.04.2026 11:50	Low	
MARCUS AXEL GUSTAF NO RDSTRÖM	 Signed	05.04.2026 07:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/10/14)
	Authenticated	05.04.2026 07:28	Low	
KARL BERGGREN	 Signed	07.04.2026 19:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/12/23)
	Authenticated	07.04.2026 19:14	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSS ON	 Signed	08.04.2026 21:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	07.04.2026 19:55	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gotthard 1, org.nr 769611-9846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gotthard 1 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 föreningen 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Gotthard 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 betryggande sätt.

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
- 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 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 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 överträdelser 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



Revisionsberättelse Brf Gotthard 1 2025.pdf

(100528 byte)

SHA-512: 7cd889f7a89d0fd2ce25d7ab6a3119623263a
06d233d856d8c39f3570221c5f1ecf7ae4303107e03ab6
fca36d57527d3430d32382b45123afa28d70c7c350786

Underskrifter

2026-04-08 21:53:18 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

686df9237aca4701f7da6176f8b132ea59c4060d89713c5b7b2191b4496beb02e2e07b1cd6696a0d69ffec7c22e1183191ed727aef6459075a4e61ddca7e8292



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

