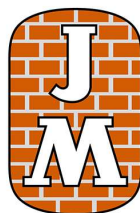


Årsredovisning 2025

Brf Gavelhusen i Årsta

769634-5789



@home



rkaqsZnjZx-By0qjbhbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gavelhusen i Årsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intressen 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-11 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har åsatts värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokal (garage) t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el till laddstolpar i parkeringsgarage.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Tove Laxvik	Ordförande
Frank-Paul Van Elk	Styrelseledamot
Jenny Grantelius	Styrelseledamot
Mattias Holmström	Styrelseledamot
Modi Baker	Styrelseledamot
Elina Östman	Suppleant
Emmelie Renlund	Suppleant
Fredrik Klasson	Suppleant
Pauliina Lagerspets	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Valberedning

Marie Nordstrand och Andrey Höglund.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Övrig verksamhetsinformation

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning. Avtal gällande teknisk förvaltning har tecknats med HSB Stockholm.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

På grund av ett ökat kostnadstryck justerades årsavgifterna med 5 % per den 1 januari 2025.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 984 000 (3 184 000) kronor, vilket är mer än överenskommen amorteringsplan och ekonomisk plan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

JM kompenserade föreningen vid avräkningstillfället med ett belopp motsvarande de merkostnader som föreningen drabbades av till följd av att föreningens lån placerades vid ett senare tillfälle än vad som tidigare estimerats. Beloppet har periodiserats över lånens bindningstid och löses upp varje år. Beloppet kategoriseras som en övrig intäkt i resultatrapporten. Det kvarstår nu ett år av denna periodisering.

Förändringar i avtal

Från och med den 1 januari 2025 togs den tekniska förvaltningen över av HSB Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 222 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 220 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 067 889	8 656 301	7 416 329	3 686 498
Resultat efter fin. poster	-708 873	-739 227	-1 869 069	885 607
Soliditet (%)	84	83	83	83
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	853	715	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	81	85,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 920	12 140	12 492	12 567
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 303	10 492	10 796	10 862
Sparande / kvm totalyta, kr	180	176	64	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	153	164	-
Räntekänslighet (%)	13	14	17	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 161 821 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket främst förklaras av planerliga avskrivningar på föreningens byggnad. Dessa avskrivningar är bokföringsmässiga kostnader som inte har någon negativ påverkan på föreningens likviditet eller kassaflöde.

För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi och möta ökade driftkostnader har styrelsen beslutat om avgiftsjusteringar. Från och med 1 januari 2026 har årsavgifterna höjts med 2 %, medan avgiften för Telia Triple Play har sänkts med 35 % per hushåll och månad. Styrelsens målsättning är att resultatet över tid ska stärkas i takt med att intäkterna justeras mot inflationen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	367 791 000	-	-	367 791 000
Upplåtelseavgifter	194 849 000	-	-	194 849 000
Yttre fond	1 356 600	-	271 320	1 627 920
Balanserat resultat	-2 340 062	-739 227	-271 320	-3 350 609
Årets resultat	-739 227	739 227	-708 873	-708 873
Eget kapital	560 917 311	0	-708 873	560 208 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 350 609
Årets resultat	-708 873
Totalt	-4 059 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	271 320
Balanseras i ny räkning	-4 330 802
	-4 059 482

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	9 067 889	8 656 301
Rörelseintäkter	3	982 296	868 716
Summa rörelseintäkter		10 050 185	9 525 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 850 500	-3 338 305
Övriga externa kostnader	8	-373 345	-369 370
Personalkostnader	9	-161 026	-145 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 596 104	-2 577 172
Summa rörelsekostnader		-6 980 975	-6 430 802
RÖRELSERESULTAT		3 069 210	3 094 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 479	97 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 796 562	-3 930 605
Summa finansiella poster		-3 778 083	-3 833 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-708 873	-739 227
ÅRETS RESULTAT		-708 873	-739 227

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	667 759 002	670 290 714
Maskiner och inventarier	11	289 075	353 467
Summa materiella anläggningstillgångar		668 048 077	670 644 181
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		668 048 077	670 644 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 400	34 806
Övriga fordringar	12	1 094 127	823 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	372 363	315 153
Summa kortfristiga fordringar		1 497 890	1 173 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		558 209	1 841 032
Summa kassa och bank		558 209	1 841 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 056 099	3 014 469
SUMMA TILLGÅNGAR		670 104 176	673 658 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		562 640 000	562 640 000
Fond för yttre underhåll		1 627 920	1 356 600
Summa bundet eget kapital		564 267 920	563 996 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 350 609	-2 340 062
Årets resultat		-708 873	-739 227
Summa ansamlad förlust		-4 059 482	-3 079 289
SUMMA EGET KAPITAL		560 208 438	560 917 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	84 937 600	86 784 800
Summa långfristiga skulder		84 937 600	86 784 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	22 868 400	23 005 200
Leverantörsskulder		231 869	249 689
Skatteskulder		130 000	132 000
Övriga kortfristiga skulder	15	1 650	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 726 219	2 568 000
Summa kortfristiga skulder		24 958 138	25 956 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		670 104 176	673 658 650

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 069 210	3 094 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 596 104	2 577 172
	5 665 314	5 671 388
Erhållen ränta	18 479	97 162
Erlagd ränta	-3 796 562	-3 930 605
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 887 231	1 837 945
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 501	-148 566
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-861 601	-909 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	963 129	779 589
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-150 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-150 208
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 984 000	-3 184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 984 000	-3 184 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 020 871	-2 554 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 592 143	5 146 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 571 273	2 592 143

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gavelhusen i Årsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	7 527 981	7 163 016
Hysesintäkter garage	802 800	802 087
Intäkter internet	397 440	380 160
Varmvatten	160 821	167 761
El, moms	5 106	0
El laddstolpar	47 945	52 156
Städavgifter	0	1 750
Övriga intäkter	500	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	331	0
Övernattnings-/gästlägenhet	97 500	73 400
Dröjsmålsränta	525	215
Andrahandsuthyrning	26 943	15 760
Övriga fakturerade kostnader	-3	-3
Summa	9 067 889	8 656 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	88 743	6 000
Erhållna bidrag	12 960	12 960
Erhållna statliga bidrag	25 920	0
Räntebidrag	849 756	849 756
Övriga rörelseintäkter	4 917	0
Summa	982 296	868 716

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 358	3 857
Städning	191 854	0
Fastighetsskötsel	421 931	567 748
Besiktning och service	210 633	86 837
Trädgårdsarbete	91 050	0
Vinterunderhåll	78 807	122 685
Övrigt	1 313	1 300
Mattservice	44 565	42 420
Summa	1 047 511	824 847

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	37 970	17 401
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	154 203	54 509
Löpande rep och underhåll installationer	14 663	0
Löpande rep och underhåll ventilation	57 115	43 206
Löpande rep och underhåll hissar	155 387	69 930
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	21 379	76 575
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	10 181
Vattenskada	14 358	0
Summa	455 075	271 802

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	528 014	413 832
Uppvärmning	720 176	834 123
Vatten	387 415	348 584
Sophämtning	164 632	115 157
Summa	1 800 237	1 711 695

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 249	55 353
Kabel-TV och bredband	426 429	408 608
Beräknad fastighetsskatt	64 000	66 000
Summa	547 678	529 961

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	81 826	113 814
Förbrukningsmaterial	50 611	9 523
Övriga förvaltningskostnader	21 190	21 916
Revisionsarvoden	31 250	47 281
Ekonomisk förvaltning	182 503	169 680
Bankkostnader	5 965	7 155
Summa	373 345	369 370

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	123 480	110 061
Övriga arvoden	0	999
Sociala avgifter	37 546	34 895
Summa	161 026	145 955

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Not 10, Byggnad och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	676 620 000	676 620 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	676 620 000	676 620 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 329 286	-3 797 574
Årets avskrivning	-2 531 712	-2 531 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 860 998	-6 329 286
Utgående restvärde enligt plan	667 759 002	670 290 714
I utgående restvärde ingår mark med	372 813 952	372 813 952
Taxeringsvärde byggnad	307 400 000	307 600 000
Taxeringsvärde mark	162 000 000	180 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

Not 11, Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 516	257 308
Årets inköp	0	150 208
Ingående bidrag		-37 339
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 516	407 516
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 049	-8 589
Årets avskrivning	-64 392	-45 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 441	-54 049
Utgående restvärde enligt plan	289 075	353 467

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	72 989	62 936
Momsfordran	5 134	832
Övriga fordringar	2 941	8 599
Klientmedelskonto	1 013 064	751 112
Summa	1 094 127	823 478

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 316	231 028
Försäkringspremier	19 387	18 465
Kabel-TV och bredband	65 660	65 660
Summa	372 363	315 153

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,46%	22 321 200	22 458 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,51%	22 321 200	22 458 000
Stadshypotek	2028-06-30	4,10%	22 321 200	22 458 000
Stadshypotek	2029-06-30	3,18%	19 821 200	19 958 000
Stadshypotek	2030-06-30	2,88%	21 021 200	22 458 000
Summa			107 806 000	109 790 000
Varav kortfristig del			22 868 400	23 005 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 386 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga korta skulder	1 650	1 650
Summa	1 650	1 650

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	66 854	76 315
Uppvärmning	94 363	88 351
Vatten	71 483	63 847
Uppl kostn renhållningsavg	23 307	9 310
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Utgiftsräntor	634 946	1 484 702
Förutbetalda avgifter/hyror	739 991	728 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 099	71 081
Beräknat revisionsarvode	31 000	31 000
Summa	1 726 219	2 568 000

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	114 000 000	114 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Stockholm

Tove Laxvik
Ordförande

Frank-Paul Van Elk
Styrelseledamot

Jenny Grantelius
Styrelseledamot

Mattias Holmström
Styrelseledamot

Modi Baker
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 10:04

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 02.04.2026 17:30

DOCUMENT ID:

By0qjbhibg

ENVELOPE ID:

rkaqsZnjZx-By0qjbhibg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Gavelhusen ny för sign.pdf

19 pages

SHA-512:

ff96a2e406f03997db5e27c8fa1a551510ee8802a33372e5c55739bd8214fa2f6e6a48a9eedc0e5dcbda1f3b24f937c9a33f7c6db978333fa553ae5c899c79e1

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. Frank-Paul van Elk fpvanelk@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 08:33 02.04.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/31) IP: 81.232.64.15
2. TOVE LAXVIK tovelaxvik@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:03 07.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/27) IP: 95.193.180.244
3. JENNY GRANTELIUS jenny.grantelius@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 17:09 07.04.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/20) IP: 90.129.201.140
4. MODI LAK BAKER m.bakerof@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 17:22 07.04.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/22) IP: 94.191.137.72
5. Mattias Holmström mattias.holmstrom@edu.stockholm.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:39 07.04.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/18) IP: 213.64.119.34
6. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:04 08.04.2026 04:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 90.129.202.14

* 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 Gavelhusen i Årsta

Org.nr 769634-5789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årstas 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-10 08:03:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.