



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Garvaren

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östhammar 27:4	1960	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960-1964 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 405 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Veronica Dorestrand	Ordförande
Eva Birgitta Erika Johansson	Sekreterare
Pierre Jonsson	Styrelseledamot
Susanne Elisabet Cleve Stenberg	Styrelseledamot
Anita Margareta Sundgren	Suppleant
Örjan Vedin	Suppleant

### Valberedning

Ingrid Hellbom

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

## Revisorer

Mats Johansson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-16. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

2016 ● fönsterbyte

2018 ● Takomläggning

2023 ● Elsanering källare o trapphus

## Planerade underhåll

2025 ● Källsortering

2027 ● Reparation av balkonger och fasad

## Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Lån sattes om till lägre ränta.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Under året så infördes källsortering med lyckat resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 564 003	2 552 677	2 416 511	2 300 928
Resultat efter fin. poster	61 343	139 054	-90 625	461 673
Soliditet (%)	6	6	5	5
Yttre fond	1 589 703	1 491 153	1 392 603	1 294 053
Taxeringsvärde	33 892 000	32 850 000	33 211 000	32 850 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	718	682	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	97,0	97,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 306	3 400	3 534	3 743
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 345	3 441	3 576	3 673
Sparande / kvm totalyta, kr	112	110	43	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	35	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	184	144	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	43	65	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	249	245	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	4,38	1,76	1,87
Räntekänslighet (%)	4,61	4,73	5,18	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	309 247	-	-	309 247
Upplåtelseavgifter	845 503	-	-	845 503
Fond, yttre underhåll	1 491 153	-	98 550	1 589 703
Balanserat resultat	-2 021 913	139 054	-98 550	-1 981 408
Årets resultat	139 054	-139 054	61 343	61 343
<b>Eget kapital</b>	<b>763 045</b>	<b>0</b>	<b>61 343</b>	<b>824 387</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 981 408
Årets resultat	61 343
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 550
<b>Totalt</b>	<b>-1 146 822</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	83 075
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 229 897</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 564 003	2 552 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 564 003</b>	<b>2 552 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 406 665	-1 252 290
Övriga externa kostnader	8	-181 091	-216 705
Personalkostnader	9	-207 326	-208 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 356	-235 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 030 437</b>	<b>-1 912 742</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>533 566</b>	<b>639 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 575	22 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-480 797	-523 039
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-472 222</b>	<b>-500 880</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>61 343</b>	<b>139 054</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 343</b>	<b>139 054</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	10 148 214	10 383 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 148 214</b>	<b>10 383 570</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 148 214</b>	<b>10 383 570</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 053	3 667
Övriga fordringar	12	2 471 419	2 422 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 174	63 260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 538 646</b>	<b>2 489 524</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 735	10 735
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 735</b>	<b>10 735</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 549 381</b>	<b>2 500 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 697 595</b>	<b>12 883 829</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 154 750	1 154 750
Fond för yttre underhåll		1 589 703	1 491 153
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 744 453</b>	<b>2 645 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 981 408	-2 021 913
Årets resultat		61 343	139 054
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 920 065</b>	<b>-1 882 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>824 388</b>	<b>763 045</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 195 908	4 163 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 195 908</b>	<b>4 163 540</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 192 632	7 554 092
Leverantörsskulder		89 932	104 797
Övriga kortfristiga skulder		11 897	11 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	382 838	287 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 677 299</b>	<b>7 957 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 697 595</b>	<b>12 883 829</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>533 566</b>	<b>639 935</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	235 356	235 356
	<b>768 922</b>	<b>875 291</b>
Erhållen ränta	8 575	22 159
Erlagd ränta	-476 699	-496 885
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>300 797</b>	<b>400 564</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 765	-61 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 416	10 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>383 978</b>	<b>349 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-329 092	-459 122
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-329 092</b>	<b>-459 122</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>54 886</b>	<b>-109 218</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 348 616</b>	<b>2 457 834</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 403 502</b>	<b>2 348 616</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	4,00 %
Fastighetsförbättringar	1,67 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	2 468 244	2 468 124
Hysesintäkter garage	25 200	25 200
Hysesintäkter p-plats	42 561	45 258
Hysesintäkter förråd	2 800	3 600
Pantsättningsavgift	5 292	3 342
Överlåtelseavgift	13 193	5 732
Administrativ avgift	1 911	1 421
Andrahandsuthyrning	4 800	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
<b>Summa</b>	<b>2 564 003</b>	<b>2 552 677</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 461
Städning enligt avtal	30 228	40 968
Besiktningar	20 969	0
Brandskydd	1 611	5 876
Myndighetstillsyn	0	43 296
Gårdkostnader	1 595	2 452
Gemensamma utrymmen	0	917
Snöröjning/sandning	12 850	32 976
Fordon	1 901	1 994
Förbrukningsmaterial	4 964	10 361
<b>Summa</b>	<b>74 118</b>	<b>149 301</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	15 250
Tvättstuga	3 831	0
Dörrar och lås/porttele	105 370	8 483
VVS	2 115	0
<b>Summa</b>	<b>111 316</b>	<b>23 733</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	83 075	0
<b>Summa</b>	<b>83 075</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 117	77 614
Uppvärmning	620 169	626 527
Vatten	149 937	144 885
Sophämtning/renhållning	79 460	78 134
<b>Summa</b>	<b>920 683</b>	<b>927 160</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 215	3 428
Skadedjursförsäkring	8 050	0
Kabel-TV	57 004	4 750
Bredband	7 484	45 248
Fastighetsskatt	103 720	98 670
<b>Summa</b>	<b>217 473</b>	<b>152 096</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	1 476
Tele- och datakommunikation	2 518	5 589
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	925	1 502
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	23 750
Styrelseomkostnader	0	2 880
Fritids och trivselkostnader	963	2 953
Föreningskostnader	4 913	11 245
Förvaltningsarvode enl avtal	87 026	80 024
Överlåtelsekostnad	18 522	10 030
Pantsättningskostnad	7 938	3 440
Korttidsinventarier	7 613	0
Administration	6 445	4 567
Konsultkostnader	0	69 250
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
<b>Summa</b>	<b>181 091</b>	<b>216 705</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 500	89 500
Lön - fastighetsskötare	84 000	84 000
Arbetsgivaravgifter	33 826	34 892
<b>Summa</b>	<b>207 326</b>	<b>208 392</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	480 797	523 018
Dröjsmålsränta	0	21
<b>Summa</b>	<b>480 797</b>	<b>523 039</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 509 092	15 509 092
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 509 092</b>	<b>15 509 092</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 125 522	-4 890 166
Årets avskrivning	-235 356	-235 356
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 360 878</b>	<b>-5 125 522</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 148 214</b>	<b>10 383 570</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 135 000	25 099 000
Taxeringsvärde mark	7 757 000	7 751 000
<b>Summa</b>	<b>33 892 000</b>	<b>32 850 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 292	2 307
Skattefordringar	77 360	82 410
Transaktionskonto	1 334 376	1 267 581
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>2 471 419</b>	<b>2 422 598</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 726	14 867
Förutbet försäkr premier	38 603	37 706
Förutbet kabel-TV	9 501	9 501
Förutbet bredband	1 247	1 247
Upplupna intäkter	97	-61
<b>Summa</b>	<b>64 174</b>	<b>63 260</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	3,08 %	1 400 000	1 400 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,75 %	2 763 540	2 792 632
Handelsbanken	2030-10-30	3,33 %	2 225 000	2 525 000
Handelsbanken	2030-10-30	3,37 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2028-03-01	3,23 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>11 388 540</b>	<b>11 717 632</b>
Varav kortfristig del			4 192 632	7 554 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 243 080 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	95 631	5 300
Uppl kostn el	5 923	6 142
Uppl kostn räntor	50 855	46 757
Uppl kostn vatten	8 257	17 264
Förutbet hyror/avgifter	222 172	211 625
<b>Summa</b>	<b>382 838</b>	<b>287 088</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 421 100	14 421 100

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna från och med 2026-01-01 med 5%

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Östhammar

---

Eva Birgitta Erika Johansson  
Sekreterare

---

Pierre Jonsson  
Styrelseledamot

---

Susanne Elisabet Cleve Stenberg  
Styrelseledamot

---

Veronica Dorestrand  
Ordförande

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

---

Mats Johansson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 10:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 11:54

**DOCUMENT ID:**

H1xrylqu0-l

**ENVELOPE ID:**

r1ryequRWI-H1xrylqu0-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Garvaren, 714400-0382 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

a591b5283a728ae7cbbf34966c454cd58247e147aa641c  
79668d8f1f306f6f9456afe5bcd535bd0a23e117dd2b681  
12e8380dbeb1a278cf20f5ac9fb109b0b66

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
<b>1. SUSANNE ELISABET CLEVE STENBERG</b> clevestenberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:15 06.05.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.21.157
<b>2. PIERRE JONSSON</b> pierre.jonsson88@icloud.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:49 06.05.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.247.123
<b>3. Eva Birgitta Erika Johansson</b> ewa_redhot@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:51 06.05.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.52.137
<b>4. VERONICA DORESTRAND</b> veronica.dorestrand@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:57 06.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.67
<b>5. MATS JOHANSSON</b> mats.johansson@revisorshuset-uppsala.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:03 07.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.174.255

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Garvaren**

Org.nr 714400-0382

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garvaren för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Garvaren för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av min elektroniska underskrift nedan.

---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 10:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 11:54

**DOCUMENT ID:**

BJxrKx50Abl

**ENVELOPE ID:**

SJB1eqdAbe-BJxrKx50Abl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, Brf Garvaren.pdf

4 pages

**SHA-512:**

b54c5bad445c44889491f7f1466b8ba2161f7ce5bb649fe  
a737d04a43b97d9d172a3ecbf5a3bf333f8a207986fdc40  
cc8829cc5a64ccaad17ab4b5d35a419b6b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	Signed	07.05.2026 10:04	eID	Swedish BankID
mats.johansson@revisors huset-uppsala.se	Authenticated	07.05.2026 10:04	Low	IP: 4.223.174.255

\* 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

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

## 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