

BRF Gärdeskullen i Boden

Org nr 769606-1378

Arsredovisning

för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen började sin verksamhet under hösten år 2000. Föreningen är ett privatbostadsföretag och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 2000-11-01 fastigheterna Sävast 23:233 och Sävast 23:234 i Bodens kommun. Föreningens fastigheter består av 37 enbostadshus med en yta om 3067 kvm samt kallförråd och carport/skärmatak. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök 62,49 kvm
15 st 3 rum och kök 80,15 kvm
13 st 4 rum och kök 100,1 kvm

Underhållsplan är upprättad och ska tas upp regelbundet vid styrelsemöten för att kontrollera så att planen är aktuell och att planerade åtgärder genomförs.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Avgifter och hyror

I januari 2025 höjdes avgiften med 2%. Avgifterna höjdes med 2% för 2026 och uppgår därefter till 725 kr/kvm. Observera att i denna årsavgift ingår inte fiber och kabel-tv vilket det gör i flersjämförelsen.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 stycken styrelsesammanträden, 1 konstituerande möte och 1 ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

			Mandattid utgår
Alf Leffler	Ledamot	Ordförande	2027
Sofia Öhman	Ledamot	Vice ordförande, kassör	2027
Anna Hansson	Ledamot	Sekreterare	2026
Eva Jansen	Ledamot	Avgått okt 2025	2026
Elin Häggström	Ledamot		2026
Lars Segerstedt	Ledamot		2026
Jonas Andersson	Suppleant		2026
Stina Henriksson	Suppleant		2026
Henrik Åkerström	Suppleant		2026

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alf Leffler, Sofia Öhman och Anna Hansson, två i förening tecknar samtidigt.

Valberedningen.

Valberedningen har varit Anders Nilsson (sammankallande) och Sören Kohkoinen.

Studie och fritidsverksamhet

Ingen studie- och fritidsverksamhet har förekommit under året.

Revisor

Revisor har varit Pär Thorsson Revis Ekonomipartner AB.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	tkr	2 179	2 137	2 036	1 978	1 902
Rörelseresultat	tkr	861	817	638	625	419
Resultat efter finansiella poster	tkr	622	502	475	442	215
Balansomslutning	tkr	18 198	19 517	19 176	18 748	18 419
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	777	762	725	644	619
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter		99,6	99,6	99,5	0,0	0,0
Sparande per kvm	kr	314	271	258	0	0
Kassalikviditet	%	329	460	383	317	241
Skuldsättning per kvm	kr	4 161	4 783	4 810	0	0
Genomsnittlig ränta, fastighetslån	%	2,5	2,4	1,2	1,2	1,3
Räntekänslighet	%	5,4	6,3	7,3	0,0	0,0
Energikostnader per kvm	kr	17	17	19	0	0
Driftskostnad per kvm	kr	298	304	287	0	0
Yttre underhållsfond per kvm	kr	147	128	109	0	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkning av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren. Se definitioner not 1.

Förändring av eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital vid årets ingång	36 995	392 358	3 119 766	502 225	4 051 344
Reservering till yttre fond	-	58 000	-58 000	-	-
Balansering av fg års resultat	-	-	502 225	-502 225	-
Årets resultat	-	-	-	622 350	622 350
Eget kapital vid årets utgång	36 995	450 358	3 563 991	622 350	4 673 694

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	392 358
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt stadgar	58 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>450 358</u>

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 563 990
Årets resultat	622 350
Återstår till föreningsstämman förfogande	<u>4 186 340</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>4 186 340</u>
-------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	2 179 272	2 136 552
Övriga intäkter	2	213 249	210 336
		2 392 521	2 346 888
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-135 878	-116 808
Driftskostnader	3, 4	-913 111	-932 976
Administrationsomkostnader		-114 158	-114 203
Övriga kostnader		-27 543	-37 618
Övriga rörelsekostnader		-8 880	-9 472
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 199 570	-1 211 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 434	-318 828
Resultat före finansiella poster		860 517	816 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	103 138	34 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 305	-349 330
Summa resultat från finansiella poster		-238 167	-314 758
Resultat efter finansiella poster		622 350	502 225
Årets vinst		622 350	502 225

17

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	15 425 130	15 475 444
Summa anläggningstillgångar		15 425 130	15 475 444
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		405 020	388 089
Övriga kortfristiga fordringar		17 815	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	134 814	137 486
		557 649	525 577
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	8	1 520 688	2 029 375
<u>Kassa och bank</u>		694 405	1 486 965
Summa omsättningstillgångar		2 772 742	4 041 917
Summa tillgångar		18 197 872	19 517 361

RT

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		36 995	36 995
Fond för yttre underhåll		450 358	392 358
		<u>487 353</u>	<u>429 353</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 563 991	3 119 765
Årets vinst		622 350	502 225
		<u>4 186 341</u>	<u>3 621 990</u>
Summa eget kapital		<u>4 673 694</u>	<u>4 051 343</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitutiut		4 475 000	14 587 824
		<u></u>	<u></u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 287 824	81 600
Leverantörsskulder		17 262	71 421
Övriga kortfristiga skulder		31 803	29 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	712 289	695 452
		<u>9 049 178</u>	<u>878 194</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>9 049 178</u>	<u>878 194</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 197 872</u>	<u>19 517 361</u>

87

Kassaflödesanalys	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		860 517	816 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	341 314	328 300
Erhållen ränta		7 458	35 017
Erlagd ränta		-339 176	-332 529
		<u>870 113</u>	<u>847 771</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-16 930	6 739
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-16 773	-9 560
Ökning/minskning leverantörsskulder		-54 159	-45 915
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		16 790	-50 615
		<u>799 041</u>	<u>748 420</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-291 000	-293 000
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		605 999	-144 000
		<u>314 999</u>	<u>-437 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 906 600	-81 600
		<u>-1 906 600</u>	<u>-81 600</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-792 560	229 820
Likvida medel vid årets början		1 486 965	1 257 145
		<u>694 405</u>	<u>1 486 965</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Brf Gärdeskullens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Allmänna råd och vägledning om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäkter

Månadsavgifter redovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till 3 967 574 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader

Stommar	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Övrigt	15-50 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar avgiftsfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och föreningen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Avgiftsfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier och fonder som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2019 har det skett en ändrad klassificering gällande redovisningen av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del av amorteringen samt den del av lån som förfaller inom kommande räkenskapsår som kortfristig skuld oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga den eller ej.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Med årsavgift avses avgift som tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt samt kabel-tv och fiber.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetens genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet

Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Räntebärande skulder i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter	2 179 272	2 136 552
Summa	<u>2 179 272</u>	<u>2 136 552</u>
I föreningens årsavgifter ingår förutom avgift för bostad även carport.		
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Fiber	204 240	200 244
Elavgifter	5 773	1 705
Övriga intäkter, överlåtelseavgifter, pantnoteringar mm	3 236	4 871
Försäkringsersättningar	-	3 516
Summa	<u>213 249</u>	<u>210 336</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
El	50 781	51 786
Renhållning	89 251	116 941
Snöröjning, sandning	150 000	125 250
Fastighetsskatt	297 352	297 353
Försäkringspremier	54 404	61 141
Fiber	204 160	201 819
Övriga fastighetskostnader	-	2 995
Kostnader för styrelse och personal	67 163	75 691
Summa	<u>913 111</u>	<u>932 976</u>

Not 4 Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	38 300	39 600
Löner och ersättningar till förtroendevalda	18 110	25 900
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 753	10 191
Totalt	<u>67 163</u>	<u>75 691</u>

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter	5 826	34 572
Realisationsresultat vid försäljningar	97 312	-
Summa	<u>103 138</u>	<u>34 572</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingående anskaffningsvärden	20 896 425	20 633 025
Inköp/Aktiveringar	291 000	293 000
Försäljningar och utrangeringar	-29 600	-29 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 157 825</u>	<u>20 896 425</u>
Ingående avskrivningar	-5 420 981	-5 122 281
Försäljningar och utrangeringar	20 720	20 128
Årets avskrivningar	-332 434	-318 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 732 695</u>	<u>-5 420 981</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 425 130</u>	<u>15 475 444</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	13 992 671	14 042 985
Bokfört värde mark i Sverige	1 432 459	1 432 459

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	-	1 632
Övriga förutbetalda kostnader	134 814	135 854
Summa	<u>134 814</u>	<u>137 486</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Redovisat värde, totalt	<u>1 520 687</u>	<u>2 029 376</u>
Varav noterade aktier och andelar:		
Redovisat värde	1 520 687	2 029 376
Börsvärde eller motsvarande	1 735 645	2 298 099

Not 9 Upplåning

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2025 enl låneavtal	Låneskuld 2025-12-31
Stadshypotek	2,96	2027-12-30	0	4 475 000
Stadshypotek	2,99	2026-01-30	81 600	4 309 824
Stadshypotek	2,80	2026-01-02	0	<u>3 978 000</u>
Totalt			81 600	12 762 824
Varav kortfristig del				<u>-8 287 824</u>
Total långfristig skuld				4 475 000
Långfristiga skulder med förfallodag senare än 5 år				0
Långfristiga skulder med förfallodag 2-5 år				4 475 000
Långfristiga skulder med förfallodag inom 1 år				8 287 824

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	49 014	46 885
Förskottsbetalda årsavgifter	555 582	544 818
Övriga poster	107 693	103 749
Summa	<u>712 289</u>	<u>695 452</u>

8

Not 11 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Avskrivningar	332 434	318 828
Realisationsresultat	8 880	9 472
Summa justeringar	<u>341 314</u>	<u>328 300</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	32 715 540	32 715 540
Summa	<u>32 715 540</u>	<u>32 715 540</u>

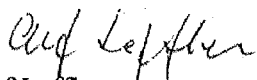
Not 13 Eventualförpliktelser

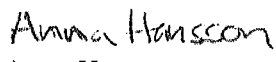
Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

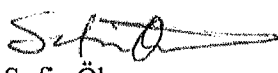
Pr

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Boden 2026-04-28

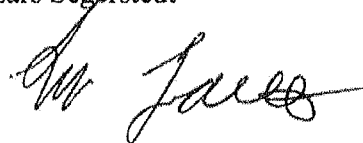

Alf Leffler
Ordförande


Anna Hansson
Sekreterare

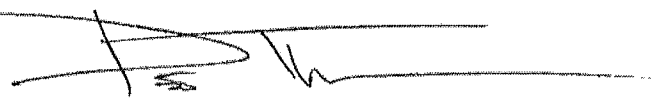

Sofia Öhman
Kassör


Elin Häggström

Lars Segerstedt



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-01


Pär Thorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdeskullen i Boden, org.nr 769606-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdeskullen i Boden för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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. 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 Bostadsrättsföreningen Gärdeskullen i Boden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

ff

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

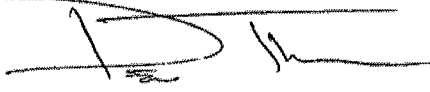
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Boden 2026-05-01



Pär Thorsson
Auktoriserad revisor