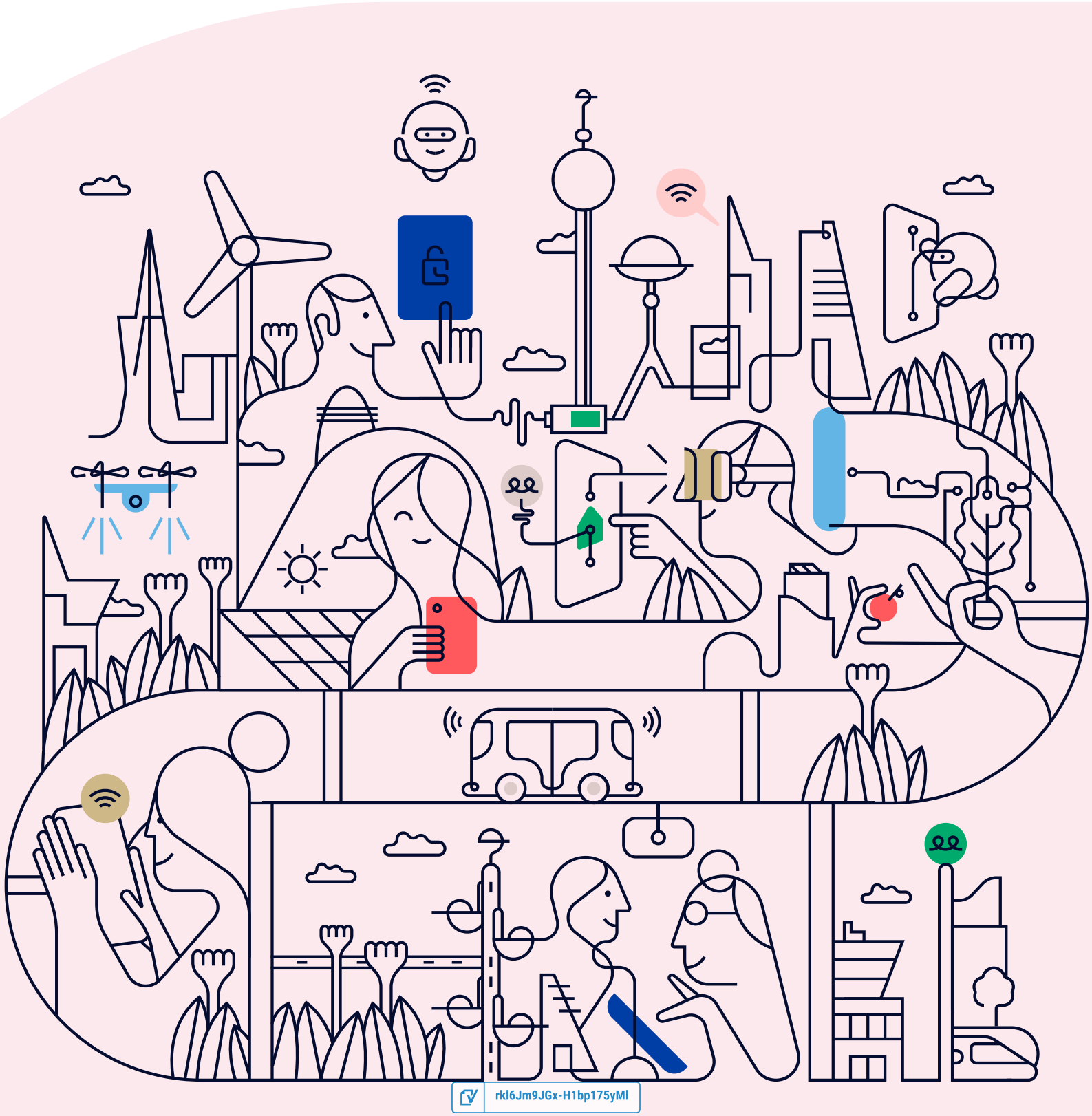
2025
Årsredovisning

Brf Gitarren



rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gitarren

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
..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

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.

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 6:641	2009	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 869 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 869 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alida Compier	Ordförande
Nicola Dragos Curkovic Österberg	Styrelseledamot
Urban Hansson	Styrelseledamot
Lars Göran Oskar Wilhelmsen	Suppleant
Susanne Blomqvist	Suppleant

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Valberedning

Anders Rönnlund
Jenny Holmqvist sammankallande
Stephania Büsselman Bergström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Bredband inkl TV	Telia
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El, fjärrvärme	E.On
Fjärrvärme	Solör Sbf Stockholm
Hissen	Kone, Inspecta
Maskinpark tvättstugan	Elektrolux
Sophämtning	RagnSells
Städning	NTG Clean
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	Svefab
Vatten	Roslagsvatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dansbanevägens Samfällighetsförening, med en andel på 14.1%.

Samfälligheten förvaltar vägar, lekplats, belysning samt vinterunderhåll av vägarna (snöröjning och sandning).

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% i januari 2025.

Ny fjärrvärmeleverantör, Solör sbf Stockholm, höjde avgifterna relativt mycket.

Omläggning av ett lån resulterade i högre räntor.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal från vår sida.

Ny fjärrvärmeleverantör, Solör sbf Stockholm, istället för E.On.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 446 812	1 368 331	1 367 498	1 318 287
Resultat efter fin. poster	-193 861	-476 966	-281 706	-298 886
Soliditet (%)	77	77	78	78
Yttre fond	1 713 045	1 681 045	1 539 045	1 397 045
Taxeringsvärde	36 000 000	36 400 000	36 400 000	36 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	683	683	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	93,2	92,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 940	5 978	6 013	6 047
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 940	5 978	6 013	6 047
Sparande / kvm totalyta, kr	21	19	105	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	47	47	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	114	104	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	104	74	71
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	265	225	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	1,14	1,09	1,09
Räntekänslighet (%)	8,29	8,76	8,81	-

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.

Upplysning vid förlust

Enligt Bokföringsnämnden krav sedan 2023 (BFNAR 2023:1) skall en bostadsrättsförenings underskott kommenteras.

Årets resultat är negativt på grund av årliga avskrivningarna av husets värde. Avskrivningar är ett bokföringstekniskt värde som inte påverkar den faktiska ekonomin. Om avskrivningarna räknas bort så är

föreningens resultat positivt.

Under kommande räkenskapsår har föreningen lån som ska läggas om. Räntan blir troligen högre än den närvarande. Vi har också budgeterat för högre kostnader avseende driften.

I januari 2026 höjdes avgiften med 10%, och den kan komma att höjas något mer beroende på hur höga kostnaderna för driften blir.

Varje år avsätts cirka 40 000 till en underhålls-fond för att täcka kostnaderna för åtgärder enligt den reviderade underhållsplanen föreningen har.

/Styrelsen

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 071 700	-	-	36 071 700
Upplåtelseavgifter	5 076 300	-	-	5 076 300
Fond, yttre underhåll	1 681 045	-	32 000	1 713 045
Balanserat resultat	-2 948 482	-476 966	-32 000	-3 457 448
Årets resultat	-476 966	476 966	-193 861	-193 861
Eget kapital	**39 403 597**	**0**	**-193 861**	**39 209 736**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 425 448
Årets resultat	-193 861
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 000
Totalt	**-3 651 309**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-
Balanseras i ny räkning	**-3 651 309**

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

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 446 812	1 368 331
Övriga rörelseintäkter	3	0	271
Summa rörelseintäkter		**1 446 812**	**1 368 602**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 009 564	-1 105 914
Övriga externa kostnader	8	-163 267	-133 794
Personalkostnader	9	-38 065	-38 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 266	-478 528
Summa rörelsekostnader		**-1 443 162**	**-1 756 299**
RÖRELSERESULTAT		**3 650**	**-387 697**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 638	38 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-225 148	-127 896
Summa finansiella poster		**-197 510**	**-89 269**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-193 861**	**-476 966**
ÅRETS RESULTAT		**-193 861**	**-476 966**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	48 531 522	48 760 788
Markanläggningar	12	3 000	6 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 534 522**	**48 766 788**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**48 534 522**	**48 766 788**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 456 526	1 472 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 387	44 847
Summa kortfristiga fordringar		**1 518 912**	**1 516 908**
Kassa och bank			
Kassa och bank		594 612	585 097
Summa kassa och bank		**594 612**	**585 097**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 113 524**	**2 102 005**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 648 046**	**50 868 793**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 148 000	41 148 000
Fond för yttre underhåll		1 713 045	1 681 045
Summa bundet eget kapital		**42 861 045**	**42 829 045**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 457 448	-2 948 482
Årets resultat		-193 861	-476 966
Summa fritt eget kapital		**-3 651 309**	**-3 425 448**
SUMMA EGET KAPITAL		**39 209 736**	**39 403 597**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1	7 622 549
Summa långfristiga skulder		**1**	**7 622 549**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 102 500	3 550 291
Leverantörsskulder		91 851	49 912
Skatteskulder		5 004	3 042
Övriga kortfristiga skulder		100	2 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	238 853	236 665
Summa kortfristiga skulder		**11 438 309**	**3 842 647**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 648 046**	**50 868 793**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 650**	**-387 697**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	232 266	478 528
	235 916	**90 831**
Erhållen ränta	18 123	38 627
Erlagd ränta	-235 195	-122 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**18 844**	**7 372**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 237	-48 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 500	29 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**61 106**	**-10 877**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 126	0
Amortering av lån	-88 465	-64 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-70 339**	**-64 932**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-9 233**	**-75 809**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 040 403**	**2 116 213**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 031 170**	**2 040 403**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gitarren 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 leverantörsfakturor. 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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.

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 339 392	1 275 600
Hyresintäkter p-plats	85 200	80 400
Hyresintäkter förråd	7 200	7 050
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	4 704	2 292
Överlåtelseavgift	7 313	2 746
Administrativ avgift	0	245
Vidarefakturerade kostnader	2 823	0
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	**1 446 812**	**1 368 331**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	271
Summa	**0**	**271**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 660	49 692
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 818	0
Städning enligt avtal	43 932	42 033
Hissbesiktning	1 855	1 781
Gårdkostnader	4 958	1 849
Gemensamma utrymmen	2 577	4 937
Garage/parkering	35 021	55 156
Serviceavtal	43 574	30 466
Mattvätt/Hyrmattor	19 202	18 336
Fordon	1 000	0
Förbrukningsmaterial	800	3 514
Summa	**210 397**	**207 763**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	400	7 804
Dörrar och lås/porttele	2 922	1 849
Elinstallationer	2 063	14 006
Hissar	8 311	12 500
Fasader	0	100 000
Vattenskada	0	5 353
Summa	**13 696**	**141 512**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 075	63 818
Uppvärmning	216 086	237 037
Vatten	173 478	194 984
Sophämtning/renhållning	111 374	71 680
Summa	**561 013**	**567 519**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 819	13 581
Kabel-TV	23 691	0
Bredband	53 243	83 928
Samfällighetsavgifter	48 363	48 750
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Korr. fastighetsskatt	-482	482
Summa	**224 458**	**189 121**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	738
Tele- och datakommunikation	1 039	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 977	16 875
Styrelseomkostnader	7 248	6 100
Fritids och trivselkostnader	1 079	2 756
Föreningskostnader	3 953	488
Förvaltningsarvode enl avtal	77 011	56 485
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	7 056	5 446
Administration	1 691	3 288
Konsultkostnader	5 613	33 932
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**163 267**	**133 794**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 000	33 000
Arbetsgivaravgifter	5 065	5 063
Summa	**38 065**	**38 063**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	225 148	127 896
Summa	**225 148**	**127 896**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 206 689	54 206 689
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**54 206 689**	**54 206 689**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 445 901	-4 987 369
Årets avskrivning	-229 266	-458 532
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 675 167**	**-5 445 901**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**48 531 522**	**48 760 788**
I utgående restvärde ingår mark med	*9 000 000*	*9 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	7 400 000
Summa	**36 000 000**	**36 400 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 000	264 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**264 000**	**264 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-258 000	-238 004
Årets avskrivning	-3 000	-19 996
Utgående ackumulerad avskrivning	**-261 000**	**-258 000**
Utgående restvärde enligt plan	3 000	6 000

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 967	16 755
Transaktionskonto	378 167	385 006
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**1 456 526**	**1 472 061**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 643	4 104
Förutbet försäkr premier	18 765	40 743
Förutbet kabel-TV	2 153	0
Förutbet räntor	2 470	0
Förutbet bredband	4 841	0
Upplupna ränteintäkter	9 515	0
Summa	**62 387**	**44 847**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	1,00 %	3 638 981	3 660 633
Swedbank	2026-11-25	2,68 %	3 983 568	4 005 220
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	3 479 952	3 506 987
Summa			**11 102 501**	**11 172 840**
Varav kortfristig del			11 102 500	3 550 291

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 777 841 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 800	21 603
Uppl kostn el	5 155	5 258
Uppl kostnad Värme	27 017	27 037
Uppl kostn räntor	14 478	24 525
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	130 977	118 816
Summa	**238 853**	**236 665**

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 986 000	12 986 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften med 10% i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Österåker

Alida Compier
Ordförande

Nicola Dragos Curkovic Österberg
Styrelseledamot

Urban Hansson
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 17:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 19:36

DOCUMENT ID:
H1bp175yMl

ENVELOPE ID:
rkl6Jm9JGx-H1bp175yMl

DOCUMENT NAME:
Brf Gitarren, 769616-5344 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
e87857bee27b23586b63f07f262f1520951dafd41ab99c57022db2853c49743e06138b8c3fa56cf78037bbb472dbe85603c9121e28a67d3ccfa27759bfbc04bb

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. **URBAN HANSSON**	**Signed**	**19.05.2026 19:47**	**eID**	**Swedish BankID**
urban.hansson@urbhan.se	Authenticated	19.05.2026 19:46	Low	IP: 90.224.239.110
2. **NICOLA DRAGOS CURKOVIC ÖSTERBERG**	**Signed**	**19.05.2026 21:36**	**eID**	**Swedish BankID**
nick.osterberg@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 21:34	Low	IP: 1.20.163.141
3. **ALIDA COMPIER**	**Signed**	**20.05.2026 09:25**	**eID**	**Swedish BankID**
mageeca2007@hotmail.com	Authenticated	20.05.2026 09:24	Low	IP: 81.232.13.230
4. **Anna Margareta Elisabet Kleberg**	**Signed**	**20.05.2026 17:02**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	20.05.2026 17:01	Low	IP: 217.119.170.26

* 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 Gitarren
Org.nr. 769616-5344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

rkgayQ5JMI-H1ZZp1X9kMI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gitarren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

rkgayQ5JMI-H1ZZp1X9kMI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 17:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 19:36

DOCUMENT ID:
H1ZZp1X9kMl

ENVELOPE ID:
rkgayQ5JMl-H1ZZp1X9kMl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Gitarren för 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
e91c004f4ea529e71ccf1c07b9ef7502c78697c5ee716810c6072390d636c986bb5083dfb66268769c26c58a7256bad1c4f05441c5165b827181de19428cb3d0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Anna Margareta Elisabet Kleberg**	**Signed**	**20.05.2026 17:02**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	20.05.2026 17:01	Low	IP: 217.119.170.26

* 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