

Bostadsrättsförening Gotthard 4

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Gotthard 4

Org.nr: 769632-4594

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gotthard 4, 769632-4594, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelse

Ordförande	Markus Berglund	2026
Ledamot	Niklas Jeppsson	2026
Ledamot	Tommy Nilsson	2026
Ledamot	Johan Jonasson	2026
Ledamot	Poya Ghanbari	2026
Suppleant	Anamaria Mohai	2026
Suppleant	Cengiz Ceylan	2026
Suppleant	David Cordesius	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young AB

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Kungsgatan 35 och Östra Förstadsgatan 35 A-B .

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	9	7	2	7

Total tomtarea:	1 045	kvm
Total bostadsarea:	3 223	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 825	kvm
- varav hyresrättsarea:	398	kvm
Total lokalarea:	1 014	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Dealab AB	356	2027-06-30
HT Kitchen AB	78	2027-12-31
Elon Öresund AB	464	2028-09-30
Gulldexperten Malmö AB	116	2027-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och städning	Sekant Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal ventilation	Climat 80
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Jour	Sekant Fastighetsservice
Porttelefon	SafeTeam i Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 218 787 kr (145 001 kr 2024) och inga planerad underhåll (202 700 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-03 av IMI Energi & VVS Utveckling. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år. Styrelsen har beställt en ny underhållsplan från Sustend som ska upprättas 2026.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 480 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 113 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättslägenheter för bredband och hyreslägenheter för kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 663	3 522	3 292	3 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	420	95	199	292
Förändring av underhållsfond	480	277	373	307
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	363	240	249	408
Sparande kr/kvm	190	196	172	213
Soliditet (%)	54	53	53	49
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	664	667	633	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51	53	55	55
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	648	648	616	579
Lokalhyra kr/kvm	1 145	1 072	958	864
Bostadshyra kr/kvm	1 284	1 224	1 196	1 136
Driftkostnad kr/kvm	316	303	280	286
Energikostnad kr/kvm	208	190	186	172
Ränta kr/kvm	238	241	215	135
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	113	113	113	117
Skuldsättning kr/kvm	7 566	7 625	7 684	8 408
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 347	11 436	11 524	12 611
Räntekänslighet (%)	17	17	18	22
Snittränta (%)	3.15	3.16	2.8	1.6

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	39 730 821	1 452 450	- 3 763 422	94 605
Disposition enligt föreningsstämma			94 605	-94 605
Avsättning till underhållsfond		480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				419 626
Vid årets slut	39 730 821	1 932 450	- 4 148 817	419 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 668 817
Årets resultat före fondändring	419 626
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 480 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 3 729 191

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 729 191
Totalt	- 3 729 191

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 501 443

3 404 417

Övriga rörelseintäkter

3

161 183

117 428

Summa rörelseintäkter

3 662 626

3 521 845

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 559 490

-1 632 899

Övriga kostnader

5

-195 738

-300 731

Personalkostnader

6

-73 672

-76 881

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-423 154

-423 154

Summa rörelsekostnader

-2 252 054

-2 433 665

RÖRELSERESULTAT

1 410 572

1 088 180

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

18 690

26 841

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 009 636

-1 020 416

Summa finansiella poster

-990 946

-993 575

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

419 626

94 605

RESULTAT FÖRE SKATT

419 626

94 605

ÅRETS RESULTAT

419 626

94 605



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	67 948 727	68 371 881
Summa materiella anläggningstillgångar		67 948 727	68 371 881
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 948 727	68 371 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 465
Övriga fordringar		63 552	87 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 599	156 173
Summa kortfristiga fordringar		179 151	247 547
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 653 105	2 046 958
Summa kassa och bank		2 653 105	2 046 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 832 256	2 294 505
SUMMA TILLGÅNGAR		70 780 983	70 666 386



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 730 821	39 730 821
Underhållsfond		1 932 450	1 452 450
Summa bundet eget kapital		41 663 271	41 183 271
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 148 817	-3 763 421
Årets resultat		419 626	94 605
Summa fritt eget kapital		-3 729 191	-3 668 816
SUMMA EGET KAPITAL		37 934 080	37 514 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	23 406 250	32 056 250
Summa långfristiga skulder		23 406 250	32 056 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 406 250	32 056 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	8 650 000	250 000
Leverantörsskulder		210 248	260 237
Skatteskulder		6 805	3 675
Övriga skulder		31 964	63 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	541 636	518 530
Summa kortfristiga skulder		9 440 653	1 095 681
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 440 653	1 095 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 780 983	70 666 386



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 410 752	1 088 180
Avskrivningar	423 154	423 154
Summa	1 833 906	1 511 334
Erhållen ränta	18 690	26 841
Erhållen ränta	-1 009 636	-1 020 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	842 960	517 759
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	68 396	-93 723
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-55 208	132 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 148	556 400
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	606 148	306 400
Likvida medel vid årets början	2 046 957	1 740 557
Likvida medel vid årets slut	2 653 105	2 046 957



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 829 747	1 829 747
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	511 116	487 212
Hyror lokaler	1 160 580	1 087 458
	1 671 696	1 574 670
Totalt årsavgifter och hyror	3 501 443	3 404 417



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	928	5 750
Försäkringsersättningar	0	45 475
Överlåtelseavgifter	8 746	2 866
Övriga intäkter	94 329	10 057
Kommunikation	57 180	53 280
Totalt övriga rörelseintäkter	161 183	117 428

I posten övriga intäkter 2025 ingår en vidarefakturerad kostnad på 25 810 kr till hyresgäst samt återbäring för inbetald moms på 64 603 kr då grunden för moms är ändrad från yta till omsättning.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	149 400	134 586
Uppvärmning	561 131	526 537
Vatten och avlopp	169 409	144 434
Avfallshantering	42 438	44 604
Sotning	0	7 983
Teknisk förvaltning	110 936	109 132
Serviceavtal	38 561	43 136
Besiktningsskostnader	0	13 164
Systematiskt brandskyddsarbete	3 525	0
Bevakningskostnader	2 821	4 671
Bredband	54 204	51 802
Kabel-TV	24 971	24 764
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 372	4 932
Försäkringar	57 214	52 720
Förbrukningsmaterial	4 117	7 431
Hyressättningsavgift	864	692
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 740	114 610
	1 340 704	1 285 198
Reparationer		
Huskropp	0	2 558
Hiss	31 183	38 302
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 725	6 015
Bostäder	29 350	3 450
Klottersanering	10 553	0
Vattenskador	100 506	11 131
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 510	15 889
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 149	35 505
VA & sanitet, installationer	6 701	16 547
Värme, installationer	14 610	6 063
Ventilation, installationer	0	1 470
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 500	8 071
	218 787	145 001
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	0	42 375
Huskropp, fönster	0	74 075
Hiss	0	86 250
	0	202 700
Totalt fastighetskostnader	1 559 490	1 632 899



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 270	5 270
Förvaltningskostnader	124 113	102 037
Revision	25 962	26 652
Tele och post	3 304	5 885
Jurist- och advokatkostnader	27 996	153 585
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	4 554
Kontorsmateriel och trycksaker	1 779	0
Bankkostnader	1 025	948
Övriga externa tjänster	4 489	1 000
Övriga externa kostnader	1 800	800
Totalt övriga kostnader	195 738	300 731

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	57 600	58 500
Sociala kostnader	16 072	18 381
	73 672	76 881
Totalt personalkostnader	73 672	76 881

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	423 154	423 154
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	423 154	423 154

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Summa:	42 500 000	42 500 000



Not 9. Byggnader och mark			2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			42 315 451	42 315 451
Mark			29 547 454	29 547 454
Utgående anskaffningsvärden			71 862 905	71 862 905
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 3 491 024	- 3 067 870
Årets avskrivning på byggnader			- 423 154	- 423 154
Utgående avskrivningar			-3 914 178	-3 491 024
Utgående redovisat värde			67 948 727	68 371 881
<i>Varav</i>				
Byggnader			38 401 273	38 824 427
Mark			29 547 454	29 547 454
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			44 961 000	35 383 000
Taxeringsvärde mark			24 041 000	23 788 000
			69 002 000	59 171 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			62 400 000	52 600 000
Lokaler			6 602 000	6 571 000
			69 002 000	59 171 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader			115 599	156 173
Summa			115 599	156 173
Not 11. Kassa och bank			2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto			2 653 105	2 046 957
Summa			2 653 105	2 046 957
Not 12. Förfall fastighetslån			2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			8 650 000	250 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			12 625 000	20 525 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			10 781 250	11 531 250
Summa			32 056 250	32 306 250
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2033-08-25	3,93 %	11 406 250	11 531 250
SBAB	2029-12-06	1,53 %	12 125 000	12 125 000
Swedbank	2026-08-25	4,33 %	8 525 000	8 650 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 056 250	32 306 250

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



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	76 881
Upplupna räntekostnader	22 270	22 357
Förutbetalda intäkter	262 894	257 424
Upplupna revisionsarvoden	27 300	26 000
Upplupna kostnader	151 896	135 868
Summa	541 635	518 530



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Markus Berglund
Ordförande

Niklas Jeppsson
Ledamot

Tommy Nilsson
Ledamot

Johan Jonasson
Ledamot

Poya Ghanbari
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 22:42

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 21.04.2026 09:14

DOCUMENT ID:

HJej0XjEpWe

ENVELOPE ID:

Bko0XoET-g-HJej0XjEpWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Gotthard 4.p
df

17 pages

SHA-512:

63206d95a6c05f6e98dc6b6075c4efadbb7cc8cdfbafeb2
53ce533622116edc9142a8ee81fdeaa5206575f94886a4
1b2863bb915ba118820a8bc3a6c96c80f85

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
POYA GHANBARI	 Signed	21.04.2026 09:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/01/23)
	Authenticated	21.04.2026 09:15	Low	
Markus Berglund	 Signed	22.04.2026 06:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/07/07)
	Authenticated	21.04.2026 09:17	Low	
Ola Niklas Jeppsson	 Signed	22.04.2026 12:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/05/19)
	Authenticated	22.04.2026 12:39	Low	
JOHAN ERIK JONASSON	 Signed	22.04.2026 18:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/08)
	Authenticated	22.04.2026 18:25	Low	
Tommy Rafael Nilsson	 Signed	22.04.2026 19:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/04/18)
	Authenticated	22.04.2026 18:57	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSSON	 Signed	22.04.2026 22:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	22.04.2026 22:27	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gotthard 4, org. Nr 769632-4594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gotthard 4 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Gotthard 4 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



Revisionsberättelse Brf Gotthard 4 2025.pdf

(97688 byte)

SHA-512: 60aeb30fce12e6989d749496bf3f6a706020a
e2956acb61958d37c02c31c5bb41af8e24d7fe2436fe2d
7d9a2a5bd830a7974e853b34ba79c1a8f97ec5efe017b

Underskrifter

2026-04-22 22:42:23 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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

SHA-512:

9b1345e8daa23a8dff238a70c54634a3cef66881e5f5f6621f7148c936b58f7865dd60e8612289868b6e4eeb9ab4ed30ac36c426a1a77c5a78987b105bd857e7



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

