Brf Gustav

Årsredovisning 2025



Brf Gustav

Org.nr: 746000-1295

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, med säte i Malmö, 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01 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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		**Vald t.o.m föreningsstämman**
Ordförande	Fredrik Andersson	2026
Ledamot	Claudia Cuellar	2027
Ledamot	Thomas Malmsten	Avgått 2025-11-04
Ledamot	Louise Baaz	2027
Ledamot	Sebastian Nemeth	2026
Suppleant	Jens Ljungwall	2026
Suppleant	Emanuel Collin	2027

Revisor	
Förtroendevald revisor	Josefine Månsson
Auktoriserad revisor	Karin Svensson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Kristina Lundblad och Jens Rademacher.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 92 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907 . Fastighetens adress är Slussgatan 14:U1-U11 .

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
79	4	9

Total tomtarea:	4 503	kvm
Total bostadsarea:	5 701	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 701	kvm
Total lokalarea:	85	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-20.

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
Bredband	Ownit
Städning	iClean by Schön
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	E.L System
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 069 kr (14 153 kr 2024) och planerat underhåll för 337 252 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-11-06 av Sweco och som uppdaterades 2023 av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 29 år.

Enligt av styrelsens antagna underhållsplan avsätts det 1 375 617 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 241 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av ytterdörrar	2025
Målning och underhåll fönster	2023
Renovering av fönster mot gården, trappa 1 & byte av delar av fönsterram	2022
Relining av avloppsstammar i källaren	2022
Utbyte av nedre del av stuprör	2022
Byte av grindar till gården med förstärkt inbrottsskydd för ökad trygghet	2021
Gårdsrenovering, byte av dagvattenbrunnar, markanläggning och trädgårdsmöbler	2020
Installation av individuell mätning och debitering av el (IMD)	2019
Renovation av fönster mot Fredriksbergsgatan	2019
Renovation av fönster mot Frihamnsviadukten	2018
Relining av husets vertikala avloppsstammar	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 118 medlemmar.
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
23 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 113 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 den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 992	4 929	4 846	4 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	693	998	- 6 456	- 2 135
Förändring av underhållsfond	1 038	1 376	0	-738
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-19	172	-6 117	-1 397
Sparande, kr/kvm	234	235	211	229
Soliditet, (%)	-85	-98	- 108	- 51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	861	861	823	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	100	97	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	805	797	774	704
Driftkostnad, kr/kvm	407	412	453	454
Energikostnad, kr/kvm	298	282	278	277
Ränta, kr/kvm	110	139	2	23
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	238	241	200	191
Skuldsättning, kr/kvm	3 556	3 609	3 539	2 586
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 609	3 609	3 539	2 586
Räntekänslighet, (%)	4	4	4	3
Snittränta, (%)	3.10	3.85	2.33	0.89

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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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	132 950	1 375 617	- 13 279 373	997 879
Disposition enligt föreningsstämma			997 879	-997 879
Avsättning till underhållsfond		1 375 617	-1 375 617	
Ianspråktagande av underhållsfond		-337 252	337 252	
Årets resultat				693 479
Vid årets slut	**132 950**	**2 413 982**	**- 13 319 859**	**693 479**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 12 281 494
Årets resultat före fondändring	693 479
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 375 617
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	337 252
Summa över/underskott	**- 12 626 380**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 12 626 380
Totalt	**- 12 626 380**

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*	4 590 385	4 543 046
Övriga rörelseintäkter	*3*	401 230	385 459
Summa rörelseintäkter		**4 991 615**	**4 928 505**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-2 762 099	-2 365 718
Övriga kostnader	*5*	-258 876	-233 048
Personalkostnader	*6*	-327 271	-224 591
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-326 034	-339 368
Summa rörelsekostnader		**-3 674 280**	**-3 162 725**
RÖRELSERESULTAT		**1 317 335**	**1 765 780**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 108	23 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 964	-791 395
Summa finansiella poster		**-623 856**	**-767 901**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**693 479**	**997 879**
RESULTAT FÖRE SKATT		**693 479**	**997 879**
ÅRETS RESULTAT		**693 479**	**997 879**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	8 734 948	9 060 982
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 734 948**	**9 060 982**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 734 948**	**9 060 982**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	718
Övriga fordringar		64 145	213 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	297 821	248 260
Summa kortfristiga fordringar		**361 966**	**462 644**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	2 706 772	1 481 841
Summa kassa och bank		**2 706 772**	**1 481 841**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 068 738**	**1 944 485**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 803 686**	**11 005 467**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Underhållsfond		2 413 982	1 375 617
Summa bundet eget kapital		**2 546 932**	**1 508 567**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 319 859	-13 279 372
Årets resultat		693 479	997 879
Summa fritt eget kapital		**-12 626 380**	**-12 281 493**
SUMMA EGET KAPITAL		**-10 079 448**	**-10 772 926**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*12 , 13*	0	20 573 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**20 573 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**20 573 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13*	20 573 000	0
Leverantörsskulder		308 406	315 209
Skatteskulder		18 018	14 310
Övriga skulder		-10 549	-10 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	994 259	886 274
Summa kortfristiga skulder		**21 883 134**	**1 205 393**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**21 883 134**	**1 205 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 803 686**	**11 005 467**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 317 335	1 765 780
Avskrivningar		326 034	339 368
Summa		**1 643 369**	**2 105 148**
Erhållen ränta		13 108	23 494
Erlagd ränta		-636 964	-791 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 019 513**	**1 337 247**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		100 677	35 340
Förändring av rörelseskulder		104 741	-1 335 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 224 931**	**37 040**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	14 333 000
Amortering av låneskulder		0	-13 933 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**400 000**
Årets kassaflöde		**1 224 931**	**437 040**
Likvida medel vid årets början		**1 481 841**	**1 044 801**
Likvida medel vid årets slut		**2 706 772**	**1 481 841**

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	20-50 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 590 385	4 543 046
Totalt årsavgifter och hyror	**4 590 385**	**4 543 046**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 893	4 286
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	10 250	1 650
El	267 021	242 305
Överlåtelseavgifter	23 298	4 179
Övriga intäkter	15 388	20 491
Kommunikation	70 380	112 548
Totalt övriga rörelseintäkter	**401 230**	**385 459**

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 6 805 kr i form av vidarefaktureringar och 8 217 kr i form av pantsättningsavgifter

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	395 847	347 344
Uppvärmning	985 989	933 270
Vatten och avlopp	344 281	329 047
Avfallshantering	33 303	33 256
Sotning	0	3 991
Teknisk förvaltning	197 311	219 709
Serviceavtal	0	16 110
Besiktningskostnader	2 238	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7 560	0
Snöröjning	0	16 326
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	13 015
Bredband	57 529	115 902
Kabel-TV	0	56 880
Försäkringar	128 978	102 731
Förbrukningsmaterial	28 284	14 024
Övriga driftkostnader	11 040	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	165 418	149 960
	2 357 778	**2 351 565**
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 951	2 355
Klottersanering	0	4 950
Skadedjur	17 938	0
Vattenskador	9 575	0
Övrigt	0	2 981
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 910	0
VA & sanitet, installationer	8 945	0
Värme, installationer	0	3 867
El, installationer	3 750	0
	67 069	**14 153**
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	12 406	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	306 940	0
VA & sanitet, installationer	17 906	0
	337 252	**0**
Totalt fastighetskostnader	**2 762 099**	**2 365 718**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 630	7 630
Förvaltningskostnader	165 797	145 256
Revision	26 450	27 700
Tele och post	9 294	5 232
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	36 250	4 595
Kontorsmateriel och trycksaker	469	170
Bankkostnader	1 826	3 655
Stämpelskatt	0	30 000
IT-tjänster	1 791	2 115
Övriga externa kostnader	9 368	6 695
Totalt övriga kostnader	**258 876**	**233 048**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	249 027	170 897
Sociala kostnader	78 244	53 694
	327 271	**224 591**
Totalt personalkostnader	**327 271**	**224 591**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.
* Arvodet beslutades på föreningsstämman 2025 till 176 400 kr. Arvodet tas ut i efterskott. Historiskt har kostnaden bokförts när arvodet utbetalats. Från och med 2025 har föreningen valt att kostnadsföra enligt stämmobeslut vilket innebär att i årets bokslut ligger där arvode som beslutades på 2024 års föreningsstämma som kostnadsförts under 2025 (detta motsvarar då 72 627 kr).

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	326 034	339 368
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**326 034**	**339 368**

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	17 991 783	17 991 783
Mark	113 625	113 625
Utgående anskaffningsvärden	**18 105 408**	**18 105 408**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 044 426	- 8 705 058
Årets avskrivning på byggnader	- 326 034	- 339 368
Utgående avskrivningar	**-9 370 460**	**-9 044 426**
Utgående redovisat värde	**8 734 948**	**9 060 982**
Varav		
Byggnader	8 621 323	8 947 357
Mark	113 625	113 625
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	71 609 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	39 072 000	38 000 000
	110 681 000	**89 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	110 000 000	89 000 000
Lokaler	609 000	0
	110 609 000	**89 000 000**

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 673 000	21 673 000
Summa:	**21 673 000**	**21 673 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	125 037	104 295
Förutbetalda kostnader	172 785	143 965
Summa	**297 822**	**248 260**

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 706 772	1 481 841
Summa	**2 706 772**	**1 481 841**

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,56 %	6 240 000	6 240 000
Handelsbanken*	2026-03-01	3,91 %	7 333 000	7 333 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,72 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**20 573 000**	**20 573 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 573 000	0
			0	**20 573 000**

*Lånet kapitalbands 2 år hos Handelsbanken med en ränta på 2,53%.
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 573 000	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	20 573 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**20 573 000**	**20 573 000**

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	233 142	131 781
Upplupna räntekostnader	44 158	50 505
Förutbetalda intäkter	438 279	435 202
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 300
Upplupna kostnader	251 680	242 486
Summa	**994 259**	**886 274**

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Fredrik Andersson
Ordförande

Claudia Cuellar
Ledamot

Louise Baaz
Ledamot

Sebastian Nemeth
Ledamot

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

Josefine Månsson
Förtroendevald revisor

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 16:48

SENT BY OWNER:
William Mårtensson • 04.05.2026 11:38

DOCUMENT ID:
rkUVYJIC-e

ENVELOPE ID:
BkIVFyU0bx-rkUVYJIC-e

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Gustav.pdf
16 pages

SHA-512:
2990d53a3b115fd7b3dd672a186a283b2f1da326dc2758a8f5965f64e41a7f6404791d38e1f72dadf2e661334840cc1760b12aefa8f5151a4f8a0bcdfec9a282

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
Anna Louise Alexandra Baaz	**Signed**	**04.05.2026 20:07**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1985/12/03)**
	Authenticated	04.05.2026 11:53	Low	
Claudia Patricia Cuellar Llanos	**Signed**	**04.05.2026 23:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/07/04)**
	Authenticated	04.05.2026 23:34	Low	
Sebastian Thamas Alexander Neméth	**Signed**	**06.05.2026 08:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/08/16)**
	Authenticated	06.05.2026 08:07	Low	
FREDRIK NIKLAS ANDERSSON	**Signed**	**06.05.2026 09:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1996/03/07)**
	Authenticated	06.05.2026 09:19	Low	
JOSEFINE MÅNSSON	**Signed**	**06.05.2026 15:00**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1985/07/09)**
	Authenticated	06.05.2026 14:59	Low	
KARIN SVENSSON	**Signed**	**06.05.2026 16:48**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)**
	Authenticated	06.05.2026 09:28	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 Bostadsrättsföreningen Gustav org.nr 746000–1295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustav för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Assently: 44bd6970b9e259d8ff207aaf5066c01f4e7dc21dcec36e9256ed1a146a022906ff69660d3d390d6ed36cc6b4141ec7cc5cd934ae451f1c818e92d956757f10f2

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gustav för år 2025-01-01 – 2025-12-31 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Josefine Månsson
Förtroendevald revisor

Assently: 44bd6970b9e259d8ff207aaf5066c01f4e7dc21dcec36e9256ed1a146a022906ff69660d3d390d6ed36cc6b4141ec7cc5cd934ae451f1c818e92d956757f10f2

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026

RB BRF Gustav (2).pdf
(108872 byte)
SHA-512: 18f883e8ef49f843bab98c59a0764f9953db2
a0f4f6ea14b8ea08d966a0a6eda2a20e76808a0f79631b
18529ae12586c729f4a0b3901971d3c255508a62bc3eb

Underskrifter

2026-05-06 16:48:24 (CET)

Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 15:01:20 (CET)

Josefine Månsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025 Brf Gustav

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:
44bd6970b9e259d8ff207aaf5066c01f4e7dc21dcec36e9256ed1a146a022906ff69660d3d390d6ed36cc6b4141ec7cc5cd934ae451f1c818e92d956757f10f2

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 bostadsrätts-föreningar 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 ianspråktas 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

phm partner

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

