

# Årsredovisning 2025

Brf Gerås

716408-8457



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-11 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
BERGSJÖN 17:7	1986	GÖTEBORG

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tidigaste uppsägningsdatum är 2028-01-30 (40 år), gällande avgäldsperiod går ut 2028-01-30 då avgälden omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### If Försäkringar

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 6 057 kvm och 9 lokaler om 290 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 347 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Wilfer	Ordförande
Klaudija Frankovic	Suppleant
Ananya Srisongmuang	Styrelseledamot
Ricardo Gustavo Cauthin Rua	Styrelseledamot
Umair Ali Khan	Styrelseledamot

### Firmateckning

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

### Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte inpasseringssystem
- 2024-2025 ● Byte av papptaket
- 2025 ● Renovering av entréerna

## Planerade underhåll

- 2026 ● Målning träfasad och plåtdetaljer skärmtak, cirka 350 000 kr
- 2027 ● Byte av termostatventiler, cirka 6 600 000 kr
- 2028 ● Byte av stuprör, cirka 200 000 kr  
Byte belysning ute, cirka 50 000 kr  
Balkonger inglasning och räcken, 650 000 kr  
Fasadrenoveringar, cirka 4 700 000 kr
- 2030 ● Byte äldre belysning, cirka 175 000 kr  
Trapphus renovering, cirka 600 000 kr  
Helrenovering av tvättstuga, cirka 600 000 kr  
Byte fönster och fönsterbleck, cirka 11 000 000 kr

## Avtal med leverantörer

Dörrar	ASSA ABLOY
Dörrjour	Låsinväst
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Luleå Energi
Entrémattor	Goedu
Fjärrvärme och elnät	Göteborg Energi
Hissar	OTIS
Internet	Bahnhof
Parkering	Örn Bevakning
TV	Allente
Värmereglering	Kiona
Ventilation och värme	QSEC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Amorterat 600 000 kr på föreningens lån.

### Förändringar i avtal

Bytte försäkring till If Försäkringar.

Tecknade avtal med Nabo om teknisk förvaltning inkl. städning, trädgårdsskötsel m.m.

Bytte parkeringsbolag till Örn Bevakning.

Bytte TV avtal från Sappa till Allente.

### Övriga uppgifter

I mars godtog styrelsen GTAB:s offert för takarbete. Takarbetet försenades. I juni anlätades en besiktningsman för att granska vad som gjorts. Det konstaterades att GTAB inte levererat och samarbetet avslutades. Det uppstod en tvist och fordran anmäldes till ett konkursbo och en polisanmälan mot entreprenören gjordes i december. Plåt som tillhörde föreningen krävdes även tillbaka. MIAS fick sedan uppdraget att åtgärda skadorna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 916 483	6 865 747	6 922 375	6 125 175
Resultat efter fin. poster	627 983	1 174 166	2 070 231	1 605 952
Soliditet (%)	33	31	26	23
Yttre fond	3 372 306	2 516 118	2 365 945	1 705 837
Taxeringsvärde	58 145 000	70 179 000	70 179 000	70 179 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	989	989	985
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,99	86,84	83,67	88,53
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 787	4 886	5 827	5 926
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 568	4 662	5 560	5 655
Sparande / kvm totalyta, kr	329	357	496	342
Elkostnad / kvm totalyta, kr	118	112	116	167
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	136	120	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	78	67	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	329	326	303	341
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	1,12	1,07	1,08
Räntekänslighet (%)	5,42	4,94	5,89	6,02

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 129 616	-	-	1 129 616
Fond, yttre underhåll	2 516 118	-	856 188	3 372 306
Balanserat resultat	9 704 538	1 174 166	-856 188	10 022 516
Årets resultat	1 174 166	-1 174 166	627 983	627 983
<b>Eget kapital</b>	<b>14 524 439</b>	<b>0</b>	<b>627 983</b>	<b>15 152 422</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 022 516
Årets resultat	627 983
<b>Totalt</b>	<b>10 650 499</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 514 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-133 161
Balanseras i ny räkning	9 269 660
	<b>10 650 499</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 916 483	6 865 747
Övriga rörelseintäkter	3	126 971	29 268
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 043 454</b>	<b>6 895 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 059 072	-3 740 192
Övriga externa kostnader	9	-337 498	-212 266
Personalkostnader	10	-386 371	-365 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 324 476	-1 093 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 107 416</b>	<b>-5 411 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>936 038</b>	<b>1 483 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 597	21 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-316 652	-330 716
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 055</b>	<b>-309 081</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>627 983</b>	<b>1 174 166</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>627 983</b>	<b>1 174 166</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	42 402 990	34 730 679
Maskiner och inventarier	13	292 820	326 612
Pågående projekt	14	0	5 742 669
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 695 810</b>	<b>40 799 960</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 696 010</b>	<b>40 800 160</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		97 326	112 555
Övriga fordringar	16	428 747	47 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	514 393	529 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 040 465</b>	<b>689 622</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 475 698	4 700 910
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 475 698</b>	<b>4 700 910</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 516 163</b>	<b>5 390 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 212 173</b>	<b>46 190 692</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll		3 372 306	2 516 118
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 501 922</b>	<b>3 645 734</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		10 022 516	9 704 538
Årets resultat		627 983	1 174 166
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 650 499</b>	<b>10 878 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 152 422</b>	<b>14 524 439</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		146 282	146 282
<b>Summa avsättningar</b>		<b>146 282</b>	<b>146 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 192 000	28 992 000
Övriga långfristiga skulder		15 338	15 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 207 338</b>	<b>29 007 338</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 800 000	600 000
Leverantörsskulder		853 070	904 964
Skatteskulder		21 057	23 094
Övriga kortfristiga skulder		182 685	146 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	849 320	838 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 706 132</b>	<b>2 512 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 212 173</b>	<b>46 190 692</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>936 038</b>	<b>1 483 247</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 324 476	1 093 400
	<b>2 260 514</b>	<b>2 576 647</b>
Erhållen ränta	8 597	21 635
Erlagd ränta	-317 307	-335 764
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 951 804</b>	<b>2 262 518</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-350 844	-83 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 847	-37 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 595 113</b>	<b>2 141 957</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 220 326	-6 080 545
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 220 326</b>	<b>-6 080 545</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-600 000	-5 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600 000</b>	<b>-5 700 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 225 213</b>	<b>-9 638 588</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 700 910</b>	<b>14 339 498</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 475 698</b>	<b>4 700 910</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,94 %
Balkonger	6,44 %
Fönster	3,51 %
Stamledningar VA	1,61 %
Stamledningar Värme	1,84 %
Styr & övervakning	6,44 %
Ventilation	3,51 %
El	6,44 %
Hissar	3,36 %
Restpost	6,44 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 193 684	5 193 684
Hysesintäkter, lokaler	243 936	238 332
Hysesintäkter, p-platser	176 687	177 425
Kabel-TV/Bredband	158 400	158 400
Övriga intäkter	673 618	7 908
Vatten	200 483	165 669
Värme	269 375	288 557
Övriga rörelseintäkter	300	635 772
<b>Summa</b>	<b>6 916 483</b>	<b>6 865 747</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Nycklar/lås vidarefakturering	300	1 800
Inkassoavgift	0	300
Administrativ avgift, moms	1 693	196
Administrativ avgift	12 557	1 078
Andrahandsuthyrning	15 904	17 398
Öres- och kronutjämning	-12	8
Övriga intäkter	13 378	8 488
Återvunnen moms	83 151	0
<b>Summa</b>	<b>126 971</b>	<b>29 268</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	80 796	0
Besiktning och service	229 481	114 037
Städning	79 644	403 918
Övrigt	98 050	31 713
Snöskottning	68 114	44 686
<b>Summa</b>	<b>556 085</b>	<b>594 355</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 058	0
Bostäder VVS	0	1 300
Tvättstuga	659	12 455
Soprum/miljöanläggning	12 298	8 500
Dörrar och lås/porttele	35 385	49 203
Övriga gemensamma utrymmen	4 705	47 048
VA	3 400	0
Ventilation	27 005	1 040
El	0	21 914
Hissar	63 836	80 593
Tak	4 520	0
Fönster	13 501	6 968
Gård/markytor	3 344	0
Garage och p-platser	8 663	0
Försäkringsärende/vattenskada	9 410	3 988
<b>Summa</b>	<b>189 783</b>	<b>233 008</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	133 161	0
<b>Summa</b>	<b>133 161</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	750 062	713 053
Uppvärmning	802 307	860 823
Vatten	534 303	494 223
Sophämtning	347 114	228 556
<b>Summa</b>	<b>2 433 787</b>	<b>2 296 655</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	149 416	126 201
Tomträttsavgifter	178 180	178 180
Bredband	145 992	139 603
Bredband/Kabeltv	6 464	0
Arvode teknisk förvaltning	74 834	0
Fastighetsskatt	191 370	172 190
<b>Summa</b>	<b>746 256</b>	<b>616 174</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	22 103	0
Övriga förvaltningskostnader	116 721	94 302
Juridiska kostnader	81 888	8 025
Revisionsarvoden	27 596	24 860
Ekonomisk förvaltning	89 190	85 078
<b>Summa</b>	<b>337 498</b>	<b>212 266</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	294 000	286 500
Sociala avgifter	92 371	79 410
<b>Summa</b>	<b>386 371</b>	<b>365 910</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	316 652	330 716
<b>Summa</b>	<b>316 652</b>	<b>330 716</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	52 829 360	49 400 000
Årets inköp	8 962 995	3 429 360
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>61 792 354</b>	<b>52 829 360</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 098 681	-8 587 185
Årets avskrivning	-1 290 684	-4 511 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 389 365</b>	<b>-13 098 681</b>
<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
Utgående nedskrivning	-5 000 000	-5 000 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>42 402 989</b>	<b>34 730 679</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 239 000	54 129 000
Taxeringsvärde mark	13 906 000	16 050 000
<b>Summa</b>	<b>58 145 000</b>	<b>70 179 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	528 522	190 646
Årets inköp	0	337 876
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>528 522</b>	<b>528 522</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-201 910	-190 646
Årets avskrivning	-33 792	-11 264
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-235 702</b>	<b>-201 910</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>292 820</b>	<b>326 612</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	5 742 669	0
Årets investeringar	3 330 773	6 080 545
Omfört till Byggnad	-9 073 442	-337 876
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>5 742 669</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	93 664	47 851
Skattefordringar	8 950	0
Övriga kortfristiga fordringar	326 133	0
<b>Summa</b>	<b>428 747</b>	<b>47 851</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 478	274 136
Fastighetsskötsel	20 996	0
Städning	21 562	0
Försäkringspremier	38 903	149 416
Tomträtt	44 545	44 545
Bredband	4 166	38 817
Förvaltning	23 743	22 302
<b>Summa</b>	<b>514 393</b>	<b>529 216</b>

NOT 18, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	1,05 %	8 424 000	8 424 000
Swedbank	2028-02-25	1,10 %	8 424 000	8 424 000
Swedbank	2026-02-25	1,00 %	6 800 000	6 800 000
Swedbank	2030-02-25	1,19 %	5 344 000	5 944 000
<b>Summa</b>			<b>28 992 000</b>	<b>29 592 000</b>
Varav kortfristig del			6 800 000	600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 992 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 732	18 537
El	72 216	78 953
Uppvärmning	105 627	108 065
Vatten	50 908	43 806
Utgiftsräntor	28 664	29 319
Förutbetalda avgifter/hyror	559 173	559 597
<b>Summa</b>	<b>849 320</b>	<b>838 277</b>

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 864 000	56 864 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Göteborg

---

Ananya Srisongmuang  
Styrelseledamot

---

Mikael Wilfer  
Ordförande

---

Ricardo Gustavo Cauthin Rua  
Styrelseledamot

---

Umair Ali Khan  
Styrelseledamot

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

---

Revisorsringen Sverige AB  
Simon Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 10:57

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.04.2026 10:12

**DOCUMENT ID:**

HJZeG9MA3Zx

**ENVELOPE ID:**

Bkxf5fR3be-HJZeG9MA3Zx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gerås, 716408-8457 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

3becfb8f9f225a1067c41f161683e9a029014176e52c6f2  
27b27e9939bac0b49f26da280494dbe6549d6bac9d3cb  
5c940583c5624acc6897e656b0765f3310c1

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. UMAIR ALI KHAN khan.umair.ali@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:07 16.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.255
2. Dan Mikael Wilfer d.m.wilfer@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:11 16.04.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.133.35
3. ANANYA SRISONGMUAN G my_sweetmint@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:36 16.04.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.31
4. Ricardo Gustavo Cauthin Rua ricardo_cauthin_rua@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:29 16.04.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.235.227
5. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:57 17.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Gerås**

**Organisationsnummer 716408-8457**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gerås för räkenskapsåret 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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.

## 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 Brf Gerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättnings-skyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 10:57

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.04.2026 10:12

**DOCUMENT ID:**

Sy-zqGRhWx

**ENVELOPE ID:**

BJLz9GA3Wg-Sy-zqGRhWx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Gerås 2025 - Vår.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d895cdf63944b36fb0ce7d4781d04412291f9b96df00b0  
22bdd56e267cad6305ed8a2c601d8a1addea208215bbd  
27ac5d98226cad833bbabac99931a2f6db3fa

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	17.04.2026 10:57	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	17.04.2026 10:57	Low	IP: 91.195.154.82

\* 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