

Årsredovisning 2025

Brf Gebährschmerzen

769610-6173



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 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
Beckbrännaren Mindre 28		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 318 kvm och 2 lokaler om 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 453 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Schöllin	Ordförande
Birgitta Schwartz	Sekreterare
Emma Öistämö	Styrelseledamot
Erik Grahm	Styrelseledamot
Martin Almqvist	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

Revisorer

Beatrice Fejde Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

1998	●	Stambyte av Samtliga VA-stammar till kök och badrum i lägenheter
2005	●	Hissen utbytt av Otis
2008	●	Balkonger Omputsning av fasad Samtliga stuprör utbytta
2009	●	Ny stödmur och grind
2011	●	Installationen av husnod, Stockholms stadsnätet
2014	●	Byte av trasiga takpannor
2017	●	OVK
2019	●	Värmeinjustering Värmeanläggning på taket och taksäkerhet Stamspolning Gruppavtal för bredband med ComHem
2020	●	Fönsterenovering
2024	●	OVK Elstambyte
2025	●	Byte av fjärrvärmecentral Övergång från K2- till K3 redovisning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissbesiktning	Otis AB
Klottersanering	Klotterkonsulten
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Städ förvaltning	Ed's Städfirma AB
Teknisk förvaltning	Bergqvist Byggnadsservice AB
TV & Bredband	ComHem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bytt redovisningsmetod från K2 till K3 i och med att nya regler träder i kraft för samtliga BRF i Sverige. Detta medför att avskrivningarna sker efter en komponentsuppdelning istället för schablonmässigt, vilket kommer att innebära att avskrivningarna blir större framöver än tidigare. I realiteten så påverkas inte ekonomin på annat sätt än att föreningen måste bli mer noggranna kring planering och uppföljning av likviditeten / kassan. Styrelsen följer därför numera upp likviditeten på varje styrelsemöte. I dagsläget är likviditeten god i och med bidrag från de två verksamheter vi har.

En viktig dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) från juni 2025 har öppnat för möjligheten för bostadsrättsföreningar (BRF) att göra större momsavdrag. Det är även möjligt att ansöka om detta retroaktivt vilket vi gjorde med hjälp av Nabo till en kostnad av 20% av utbetalt belopp. Skatteverket återbetalade således ca 280tkr.

Föreningen fortsätter att amortera på räntor (120tkr per år) och band under hösten räntan på ett av lånen på 2 år. Vi har nu följande upplägg på räntorna:

- 2mSEK bundet fram tills 2028.
- 2,3mSEK bundet fram tills 2026-05.
- 2,4mSEK rörligt.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Fjärrvärmecentralen byttes under början av året enligt underhållsplanen.

Med anledning av kafé bytte ägare i slutet av 2024 har vi tätat ventilationen då den nya ägaren förändrade menyn från vad som serverades tidigare.

Det finns inga planerade renoveringar i underhållsplanen under 2026-2027.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 634 635	1 567 296	1 570 809	1 474 000
Resultat efter fin. poster	44 157	-932 367	218 548	380 670
Soliditet (%)	75	75	75	76
Yttre fond	697 964	1 498 178	1 296 963	1 019 963
Taxeringsvärde	51 578 000	63 650 000	63 650 000	63 650 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	741	726	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,6	59,6	56,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 239	5 379	5 379	5 379
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 633	4 651	4 651	5 379
Sparande / kvm totalyta, kr	317	159	231	369
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	58	90	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	255	199	235	217
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	60	55	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	377	316	380	351
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	3,87	3,68	-
Räntekänslighet (%)	7,07	7,26	7,41	-

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	19 459 860	-	-	19 459 860
Upplåtelseavgifter	1 880 375	-	-	1 880 375
Fond, yttre underhåll	1 498 178	-	-800 214	697 964
Balanserat resultat	326 634	-932 367	800 214	194 481
Årets resultat	-932 367	932 367	44 157	44 157
Eget kapital	22 232 680	0	44 157	22 276 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	194 481
Årets resultat	44 157
Totalt	238 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 734
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 504
Balanseras i ny räkning	167 408
	238 638

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 634 637	1 567 296
Övriga rörelseintäkter	3	322 881	28 849
Summa rörelseintäkter		1 957 519	1 596 145
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 130 612	-2 038 281
Övriga externa kostnader	9	-116 140	-100 985
Personalkostnader	10	-74 458	-52 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 715	-91 116
Övriga rörelsekostnader		-70 796	0
Summa rörelsekostnader		-1 724 721	-2 282 942
RÖRELSERESULTAT		232 798	-686 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 775	21 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 416	-267 339
Summa finansiella poster		-188 641	-245 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 157	-932 367
ÅRETS RESULTAT		44 157	-932 367

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	28 334 029	28 318 243
Maskiner och inventarier	13	31 182	35 082
Summa materiella anläggningstillgångar		28 365 211	28 353 325
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 365 211	28 353 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 136	112 032
Övriga fordringar	14	1 337 167	1 276 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 525	64 034
Summa kortfristiga fordringar		1 429 828	1 452 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 007	11 597
Summa kassa och bank		31 007	11 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 460 835	1 463 975
SUMMA TILLGÅNGAR		29 826 046	29 817 300

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll		697 964	1 498 178
Summa bundet eget kapital		22 038 199	22 838 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		194 481	326 634
Årets resultat		44 157	-932 367
Summa fritt eget kapital		238 638	-605 733
SUMMA EGET KAPITAL		22 276 837	22 232 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 336 500	4 474 000
Övriga långfristiga skulder		47 503	0
Summa långfristiga skulder		4 384 003	4 474 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 395 000	2 437 500
Leverantörsskulder		140 090	102 279
Skatteskulder		190 254	180 789
Övriga kortfristiga skulder		32 649	26 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	407 213	364 031
Summa kortfristiga skulder		3 165 206	3 110 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 826 046	29 817 300

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	232 798	-686 796
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	332 715	91 116
	565 513	-595 680
Erhållen ränta	13 775	21 769
Erlagd ränta	-212 013	-285 552
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 275	-859 464
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	84 610	-83 798
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 683	42 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 568	-900 985
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-344 601	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-344 601	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	0
Depositioner	47 503	-35 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-132 497	-35 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	81 470	-936 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 178 598	2 115 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 260 068	1 178 598

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,01 %
Yttertak	4,33 %
Fasader	3,95 %
Balkonger	2,11 %
Fönster	6,06 %
Stamledningar VA	4,13 %
Stamledningar Värme	4,55 %
Ventilation	30,31 %
El	1,86 %
Hissar	18,19 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
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	951 612	951 612
Hysesintäkter, bostäder	52 812	52 412
Hysesintäkter, lokaler	557 120	544 928
El	38 557	0
Övriga intäkter	34 536	18 344
Summa	1 634 637	1 567 296

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Erhållna bidrag	8 640	2 880
Återvunnen moms	288 559	0
Övriga intäkter, moms	25 680	25 680
Övriga rörelseintäkter	0	291
Summa	322 881	28 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	23 751	32 028
Städning	27 979	27 384
Besiktning och service	12 166	48 206
Trädgårdsarbete	12 673	15 794
Övrigt	20 477	18 057
Summa	97 047	141 469

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 978	5 415
Bostäder VVS	17 173	0
Dörrar och lås/porttele	4 647	45 365
VA	0	14 988
Ventilation	10 249	0
Hissar	26 066	8 866
Försäkringsärende/vattenskada	8 051	5 510
Summa	89 163	80 144

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 936
VA	29 504	0
Ventilation	54 000	0
El	0	1 075 278
Summa	83 504	1 077 214

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	87 565	85 660
Uppvärmning	370 734	295 654
Vatten	88 964	88 849
Sophämtning	124 896	92 013
Summa	672 159	562 175

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 817	25 435
Bredband/Kabeltv	58 692	57 808
Arvode teknisk förvaltning	3 006	3 006
Fastighetsskatt	99 224	91 030
Summa	188 739	177 279

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 693	45
Övriga förvaltningskostnader	27 256	23 288
Juridiska kostnader	3 067	0
Revisionsarvoden	32 755	32 913
Ekonomisk förvaltning	49 370	44 739
Summa	116 140	100 985

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	39 996
Sociala avgifter	15 658	12 564
Summa	74 458	52 560

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	203 805	267 339
Övriga räntekostnader	-1 389	0
Summa	202 416	267 339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 912 189	29 912 189
Årets inköp	344 601	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 256 790	29 912 189
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 593 946	-1 506 730
Årets avskrivning	-328 815	-87 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 922 761	-1 593 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 334 029	28 318 243
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 322 441</i>	<i>12 322 441</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 570 000	20 642 000
Taxeringsvärde mark	39 008 000	43 008 000
Summa	51 578 000	63 650 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 982	38 982
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 982	38 982
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 900	0
Årets avskrivning	-3 900	-3 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 800	-3 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 182	35 082

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	108 106	109 311
Nabo Klientmedelskonto	481 927	270 994
Borgo	747 134	896 007
Summa	1 337 167	1 276 312

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 252	30 088
Uppvärmning	0	3 478
Försäkringspremier	19 394	18 117
Förvaltning	19 879	12 351
Summa	64 525	64 034

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-20	3,07 %	2 275 000	2 275 000
Nordea Hypotek	2028-11-15	2,99 %	2 019 000	2 199 000
Nordea Hypotek	2027-01-07	2,48 %	2 437 500	2 437 500
Summa			6 731 500	6 911 500
Varav kortfristig del			2 395 000	2 437 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 131 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 922	2 725
Städning	2 228	2 282
El	6 867	8 001
Uppvärmning	41 194	0
Utgiftsräntor	29 658	39 255
Vatten	15 227	14 817
Löner	83 564	80 000
Beräknade uppl. sociala avifter	26 256	25 136
Förutbetalda avgifter/hyror	196 297	191 815
Summa	407 213	364 031

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 345 944	7 345 944

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat om avgifts- och hyreshöjning på 2% för inneboende från årsskiftet för att justera för inflation.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Birgitta Schwartz
Sekreterare

Emma Öistämö
Styrelseledamot

Erik Grahn
Styrelseledamot

Filip Schöllin
Ordförande

Martin Almqvist
Styrelseledamot

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

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 16:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 14:29

DOCUMENT ID:

ByevSVndRWg

ENVELOPE ID:

B1PSVh_Cbx-ByevSVndRWg

DOCUMENT NAME:

Brf Gebährschmerzen, 769610-6173 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c24003f493a8c2108a2228da2914cdaa1882a4d04b1cc7e2ec6a235ab9ae802088d162056b714eedd729ace25e02f920b0599b5e7c51dc284187b74b143df213

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. CLAES ERIK GRAHN cerik.grahn@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:36 06.05.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.18.162
2. BIRGITTA MARIA SCHWARTZ birgitta.schwartz@sbs.su.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:40 06.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.240.179
3. FILIP SCHÖLLIN filip.schollin@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:56 06.05.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.11
4. Martin Teodor Almqvist almqvist.mar@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 08:03 07.05.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 74.125.184.180
5. Emma Öistämö emma.oistamo@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:55 11.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:09 11.05.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.216.92

* 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 Gebährschmerzen

Org.nr 769610-6173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 16:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 14:29

DOCUMENT ID:

SyWB4h00Ze

ENVELOPE ID:

HJDSE3dC-x-SyWB4h00Ze

DOCUMENT NAME:

RB BRF Gebährschmerzen 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

59481f06ae6ab3c06c4e522edd98712c7172c02e4bcbdb
01cd5d6458ce593545d98dfd2c93fc090eaa37df88420d
029904bff6e13e1e5a9c8627ed8ca2b7f3d0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	11.05.2026 16:11	eID	Swedish BankID
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	11.05.2026 16:10	Low	IP: 20.91.216.92

* 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