



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gerumsberget 4

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
BAGAREGÅRDEN 52:4	1925	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 453 kvm och 1 lokal om 123 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isak Jonatan Jönell	Ordförande
Filippa Svensson	Styrelseledamot
Jacob Erik Modin	Styrelseledamot
Kristina Sandra Cavallin	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Sten Karl Sora Evangelista Hedin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-16. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1977-1978 ● Rörstambyte

- 2004 ● Omputsning av fasad - Ommålning, omputsning, lagning

- 2007 ● Tvättstuga - Uppfräschning, 2 nya tvättmaskiner

- 2008 ● Omläggning av tak - Byte takbrygga, målning plåtar

- 2011 ● Eluttag i sophuste - Installerade eluttag i sophuset
Ny uteplats - Ny uteplats med plattor på framsidan
Byte avlopp källaren - Byte avlopp från Café, rör i torkrumstak samt rör utanför pannrummet
Renovering av trapphus - Målning, ny matta

- 2012 ● Byte av takplåt - Efter nedblåst takplåt

- 2014 ● Ny tvättmaskin
Renovering av ytterfasad, fönster mot gatan samt målning av ytterfasad
Justering av portdörrar och justering av fönster i källare
Energideklaration
Låsning av ytterport

- 2015 ● Nytt bättre kärl för kompostsopor - Anpassat till caféts behov, för att minska kostnaderna för sophnatering och för miljön.

- 2016 ● Byte av termostatventiler
Nya brandsläckare o brandvarnare
Reinvestering undercentral
Ny tvättmaskin
Byte av tak på sopförråd

- 2017 ● Målning av sophus

- 2018 ● OVK
Filmning och spolning av stamledningar

- 2020 ● Utbyte av värmecentral - Göteborg energi har bytt ut byggnadens värmecentral.

2021 ● Relining stamledningar VA - Relining genomfördes under första halvåret 2021.

2022 ● Renovering av lokal/resturang
Omläggning av tak, renovering kupor och ett nytt fönster på vinden
Renovering av tvättstuga
Byte av värmekärl

2024 ● OVK
Renovering av entrenummer ovanför ytterport
Gjutning av damm samt installation av vattenpump i källaren
Montering av fågelskrämmor ovanför vindsluckan på taket
Vattenläckage i källare/gästlägenhet, skada åtgärdad
Ny ventilation i lokal/restaurang
Energideklaration
Målning av sten/puts-fasad bottenplan samt dörrar till trapphusen

2025 ● Dränering

Planerade underhåll

2026 ● Övernattningslägenhet
Ny tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 9 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	497 370	484 522	440 210	386 441
Resultat efter fin. poster	-167 957	-81 797	3 199	-924 104
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	174 880	265 166	132 583	392 220
Taxeringsvärde	12 313 000	13 171 000	13 171 000	13 171 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	679	647	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,4	59,2	65,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 211	5 554	5 612	5 669
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 874	4 368	4 413	4 459
Sparande / kvm totalyta, kr	-5	47	38	-159
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	46	48	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	153	114	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	92	85	80	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	284	241	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	4,74	4,54	1,68
Räntekänslighet (%)	8,86	8,18	8,67	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa underskott beror på lite högre underhåll samt högre försäkringskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	83 505	-	-	83 505
Fond, yttre underhåll	265 166	-	-90 286	174 880
Balanserat resultat	-1 573 458	-81 796	90 286	-1 564 969
Årets resultat	-81 796	81 796	-167 957	-167 957
Eget kapital	-1 306 584	0	-167 957	-1 474 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 474 683
Årets resultat	-167 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 286
Totalt	-1 732 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	145 918
Balanseras i ny räkning	-1 558 046

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	497 370	484 522
Övriga rörelseintäkter	3	2 663	35 053
Summa rörelseintäkter		500 033	519 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-494 627	-419 686
Övriga externa kostnader	9	-69 884	-48 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 362	-18 852
Summa rörelsekostnader		-583 873	-487 209
RÖRELSERESULTAT		-83 840	32 366
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 631	5 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-85 749	-119 916
Summa finansiella poster		-84 118	-114 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-167 957	-81 796
ÅRETS RESULTAT		-167 957	-81 796

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	949 804	966 424
Markanläggningar	12	326 305	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 276 109	966 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 276 109	966 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 137	0
Övriga fordringar	13	128 689	310 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 265	15 447
Summa kortfristiga fordringar		147 091	326 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		147 091	326 435
SUMMA TILLGÅNGAR		1 423 200	1 292 858

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 505	83 505
Fond för yttre underhåll		174 880	265 166
Summa bundet eget kapital		258 385	348 671
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 564 969	-1 573 458
Årets resultat		-167 957	-81 796
Summa ansamlad förlust		-1 732 926	-1 655 255
SUMMA EGET KAPITAL		-1 474 541	-1 306 584
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 807 264	2 516 113
Leverantörsskulder		22 488	15 583
Skatteskulder		3 253	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	64 736	67 746
Summa kortfristiga skulder		2 897 741	2 599 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 423 200	1 292 858

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-83 840	32 366
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	19 362	18 852
	-64 478	51 218
Erhållen ränta	1 631	5 754
Erlagd ränta	-89 388	-123 444
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-152 234	-66 472
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 551	-13 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 787	19 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 998	-60 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-329 047	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 047	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	320 247	0
Amortering av lån	-29 096	-26 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	291 151	-26 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180 894	-86 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	307 554	393 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	126 659	307 554

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gerumsberget 4 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,95 %
Yttertak	2,54 %
Fasader	2,54 %
Fönster	7,62 %
Stamledningar VA	15,25 %
Stamledningar Värme	0,95 %
El	15,25 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	317 016	307 775
Hysesintäkter lokaler	177 120	174 168
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Summa	497 370	484 522

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	33 552
Återbäring försäkringsbolag	2 663	1 501
Summa	2 663	35 053

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 359	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 850	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 837
Energideklarationer	0	5 000
Brandskydd	598	0
Gårdkostnader	12 550	1 584
Snöröjning/sandning	4 601	5 296
Förbrukningsmaterial	241	300
Summa	36 199	31 017

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	20 552	0
Ventilation	0	14 650
Vattenskada	0	31 638
Summa	20 552	46 288

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 821
VVS	124 250	0
Fasader	21 668	76 365
Fönster	0	2 775
Mark/gård/utemiljö	0	9 325
Summa	145 918	90 286

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	24 365	26 561
Uppvärmning	72 257	87 935
Vatten	53 160	48 858
Sophämtning/renhållning	42 887	39 314
Summa	192 669	202 668

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 435	15 399
Självrisk	28 600	0
Kabel-TV	17 792	13 278
Fastighetsskatt	25 462	20 750
Summa	99 289	49 427

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	369
Juridiska åtgärder	18 563	0
Styrelseomkostnader	2 613	800
Fritids och trivselkostnader	529	0
Föreningskostnader	900	1 990
Förvaltningsarvode enl avtal	35 515	41 293
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	1 720
Administration	1 072	493
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	69 884	48 671

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	85 749	119 916
Summa	85 749	119 916

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 456 444	1 456 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 456 444	1 456 444
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-490 020	-471 168
Årets avskrivning	-16 620	-18 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-506 640	-490 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	949 804	966 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>200 000</i>	<i>200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 271 000	6 505 000
Taxeringsvärde mark	5 042 000	6 666 000
Summa	12 313 000	13 171 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	329 047	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 047	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 742	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 742	0
Utgående restvärde enligt plan	326 305	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 030	1 975
Skattefordringar	0	1 459
Transaktionskonto	53 083	60 380
Borgo räntekonto	73 576	247 174
Summa	128 689	310 988

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	11 741	10 999
Förutbet kabel-TV	4 524	4 448
Summa	16 265	15 447

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,86 %	1 634 613	1 634 613
Swedbank	2026-03-28	2,77 %	1 172 651	881 500
Summa			2 807 264	2 516 113
Varav kortfristig del			2 807 264	2 516 113

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 677 264 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	167	0
Uppl kostn el	2 062	2 107
Uppl kostnad Värme	8 418	9 386
Uppl kostn räntor	4 563	8 202
Uppl kostn vatten	4 512	3 858
Uppl kostnad Sophämtning	3 713	3 015
Förutbet hyror/avgifter	41 301	41 178
Summa	64 736	67 746

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

2 575 500

2024-12-31

2 575 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-26.

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

Göteborg

Filippa Svensson
Styrelseledamot

Isak Jonatan Jönell
Ordförande

Jacob Erik Modin
Styrelseledamot

Kristina Sandra Cavallin
Styrelseledamot

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

Sten Karl Sora Evangelista Hedin
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 14:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.04.2026 16:41

DOCUMENT ID:

BycVVoip-e

ENVELOPE ID:

rkY4Ejja-x-BycVVoip-e

DOCUMENT NAME:

Brf Gerumsberget 4, 757200-6711 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9af8c9bab09647352132593449ef7eec03c317f67bdf771
98a277a9ac2b96511802d926f5991935df4ea8932b3462
74fa08d41d70dccda376ff9133835f5a6fd

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. Jacob Erik Modin jacob@restaurangpiga.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:03 28.04.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.141.237
2. FILIPPA SVENSSON filippa_1993@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:16 28.04.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.29.92
3. KRISTINA SANDRA CAVALLIN sandra.cavallin@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:56 29.04.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.38.204
4. Isak Jonatan Jönell isakjonell@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:24 29.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
5. Sten Karl Sora Evangelista Hedin kh@tv-video.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:19 29.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.12.229

* 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 för Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4,

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4, organisationsnummer 757200-6711.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning fri från väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed. Detta innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter. En revision omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar.

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

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4 för år 2025.

Uttalande om förvaltningen

Styrelsens ledamöter har enligt min mening inte handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna.

Jag vill särskilt notera att föreningens underhållsplan efterlevs. Under 2025 har flera viktiga åtgärder genomförts, bland annat dränering, vilket skapar goda förutsättningar för fastighetens långsiktiga värdebevarande. Styrelsen har även genomfört avgiftshöjningar för att möta ökade driftskostnader och försäkringspremier, vilket bedöms som en ansvarsfull åtgärd för föreningens ekonomiska stabilitet.

Vissa administrativa förbättringsåtgärder har identifierats under revisionen. Dessa har sammanställts i en separat revisionspromemoria till styrelsen för deras fortsatta arbete med att stärka föreningens interna styrning och riskhantering.

Jag rekommenderar att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 14:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.04.2026 16:41

DOCUMENT ID:

S1qVNsjabe

ENVELOPE ID:

HJFEEijTWe-S1qVNsjabe

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - 2025.pdf

1 page

SHA-512:

c09aa983cadab79b0648608bb3b4efd1685ff68ed1ad03
4720231f794f0741b158dbb26cd5934c347c164bb1a99a
b69061984e630b74221e5f7b15502d5c8484

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Karl Sora Evangelist a Hedin	Signed	29.04.2026 14:18	eID	Swedish BankID
kh@tv-video.se	Authenticated	29.04.2026 14:18	Low	IP: 95.193.12.229

* 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