



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gävlehus nr 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDER 61:8	1955	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 665 kvm och 1 lokal om 110 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Jäderström	Ordförande
Jim Karlsson	Styrelseledamot
Björn Henrik Emanuel Wallander	Styrelseledamot
Anna Sundberg	Suppleant
Anders Boman	Suppleant
Annelie Fahlstad	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Azets revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-26. Byte av revisorsbolag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Omputsning, tilläggsisolering av fasad - Slutfört
- 2024 ● Byte av låssystem - slutfört
- 2020 ● Uppdatering av låssystem portar - Slutfört
Renovering av belysning utomhus, samt i källare och trapphus - Slutfört
- 2018 ● Renovering/byte av tak - Slutfört
- 2017 ● Renovering/förbättring av fasad - Slutfört
- 2016 ● Byte av termostadvred alla radiatorer - Slutfört
Förbättring & justeringar av skyddsrum - Slutfört
Tilläggsisolering av vind - Slutfört
- 2012 ● Upprustning av grindar - Slutfört
- 2011 ● Nya portar - Slutfört
- 2010 ● Upprustning av tvättstugan - Slutfört
- 2009 ● Renovering av balkonger - Slutfört
- 2008 ● Byte till säkerhetsdörrar - Slutfört
- 2007 ● Fönsterbyte till treglas - Slutfört
- 2001 ● Elstambyte - Slutfört
- 1995 ● Rörstambyte - Slutfört
- 1990 ● Omputsning av fasad - Slutfört

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 381 706	1 358 316	1 331 985	1 268 994
Resultat efter fin. poster	-316 075	110 580	115 935	84 279
Soliditet (%)	-42	-41	-	-
Yttre fond	339 424	320 987	383 633	244 085
Taxeringsvärde	24 081 000	23 258 000	23 258 000	23 258 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	769	579	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	94,2	53,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 407	2 457	2 507	2 535
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 258	2 304	2 352	2 378
Sparande / kvm totalyta, kr	-105	167	254	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	57	51	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	127	119	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	39	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	223	204	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	3,21	2,31	1,77
Räntekänslighet (%)	3,14	3,23	4,99	-

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 el (totalt 41 948 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har under året investerat i nya lås till alla lägenheter, målat om staketet runt innergården samt haft utlägg för konsulter som gjort förberedande arbete i samband med den fasadrenovering som genomförs under räkenskapsår 25/26. Dessa investeringar uppgår till ca. 205tkr.

Därtill har föreningen blivit efterhandsdebiterad av Gavlenet för gruppavtalet gällande bredband. Detta är en kostnad motsvarande 162.240kr.

Ingen av de upplupna kostnaderna har täckning i budgeten, konsultkostnaderna tas från det lån som föreningen tagit under sommar/höst 25, brebandet, de nya låsen och målningsarbetet för staketet tas ur föreningens kassa.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	51 508	-	-	51 508
Fond, yttre underhåll	320 987	-53 906	72 243	339 324
Balanserat resultat	-1 769 191	164 484	-72 243	-1 676 950
Årets resultat	110 578	-110 578	-316 075	-316 075
Eget kapital	-1 286 118	0	-316 075	-1 602 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 604 707
Årets resultat	-316 075
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 243
Totalt	-1 993 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 993 026

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 381 706	1 358 314
Övriga rörelseintäkter	3	0	636
Summa rörelseintäkter		1 381 706	1 358 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 225 575	-837 979
Övriga externa kostnader	9	-205 319	-112 728
Personalkostnader	10	-59 138	-65 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 456	-129 456
Summa rörelsekostnader		-1 619 488	-1 146 162
RÖRELSERESULTAT		-237 782	212 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 712	30 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-81 006	-132 704
Summa finansiella poster		-78 294	-102 210
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-316 075	110 578
ÅRETS RESULTAT		-316 075	110 578

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	1 728 069	1 857 525
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	21	1 012 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 740 569	1 857 525
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 800	5 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 800	5 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 746 369	1 863 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 213	10 114
Övriga fordringar	16	1 031 915	1 226 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	69 774	22 740
Summa kortfristiga fordringar		1 107 902	1 259 703
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 071	1 919
Summa kassa och bank		4 071	1 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 111 972	1 261 622
SUMMA TILLGÅNGAR		3 858 342	3 124 947

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 508	51 508
Fond för yttre underhåll		339 324	320 987
Summa bundet eget kapital		390 832	372 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 676 950	-1 769 191
Årets resultat		-316 075	110 578
Summa fritt eget kapital		-1 993 026	-1 658 613
SUMMA EGET KAPITAL		-1 602 194	-1 286 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20 18, 20	2 667 745	2 727 745
Summa långfristiga skulder		2 667 745	2 727 745
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20 20	1 340 559	1 362 559
Leverantörsskulder		1 145 155	18 363
Skatteskulder		2 148	0
Övriga kortfristiga skulder		84 061	87 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	220 867	214 447
Summa kortfristiga skulder		2 792 790	1 683 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 858 342	3 124 947

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-237 782	212 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	129 456	129 456
	-108 326	342 244
Erhållen ränta	20 281	15 891
Erlagd ränta	-108 398	-107 840
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-196 442	250 294
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 386	-9 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 158 862	-15 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	879 034	226 000
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 012 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 012 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-82 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-82 000	-84 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-215 466	142 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 198 323	1 056 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	982 857	1 198 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gävlehus nr 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, 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:

Byggnad	1,50 - 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	1 001 592	993 065
Hysesintäkter lokaler	72 336	70 132
Intäkter kabel-TV	7 560	7 559
Bredband	60 840	60 835
Avsättning till inre fond	-4 272	-4 272
Vatten	1 312	636
El, moms	49 776	48 020
Uppvärmning	170 700	170 545
Påminnelseavgift	120	120
Pantsättningsavgift	4 101	4 392
Överlåtelseavgift	5 880	5 372
Administrativ avgift	2 940	0
Andrahandsuthyrning	8 772	1 912
Öres- och kronutjämning	49	-2
Summa	1 381 706	1 358 314

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	0	636
Summa	0	636

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	9 375	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 935	18 853
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 256	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 982	0
Städning enligt avtal	65 975	68 404
Sotning	1 575	1 700
Brandskydd	6 668	2 162
Bevakning	10 356	10 212
Snöröjning/sandning	30 718	44 572
Serviceavtal	0	623
Förbrukningsmaterial	3 767	1 673
Summa	214 607	148 199

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	10 093	11 488
Dörrar och lås/porttele	132 885	12 217
VVS	0	8 215
Elinstallationer	67 823	0
Summa	210 801	31 920

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	0	53 906
Summa	0	53 906

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	138 243	100 752
Uppvärmning	227 332	224 612
Vatten	85 783	69 904
Sophämtning/renhållning	56 787	50 206
Grovsopor	0	3 996
Summa	508 145	449 470

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	21 184	60 520
Skadedjursförsäkring	4 057	14 995
Kabel-TV	24 917	26 660
Bredband	187 334	0
Fastighetsskatt	54 530	51 480
Korr. fastighetsskatt	0	829
Summa	292 022	154 484

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	2 214	1 027
Tele- och datakommunikation	2 804	0
Inkassokostnader	643	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	25 625
Förvaltningsarvode enl avtal	62 187	64 411
Överlåtelsekostnad	10 290	7 521
Pantsättningskostnad	7 034	6 592
Administration	10 887	2 433
Konsultkostnader	77 094	0
Bostadsrätterna Sverige	3 416	5 120
Summa	205 319	112 728

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	45 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	14 138	15 999
Summa	59 138	65 999

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	80 992	132 704
Dröjsmålsränta	14	0
Summa	81 006	132 704

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 513 694	6 513 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 513 694	6 513 694
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 656 169	-4 526 713
Årets avskrivning	-129 456	-129 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 785 625	-4 656 169
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 728 069	1 857 525
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 681 000	15 458 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 800 000
Summa	24 081 000	23 258 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 444	109 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 444	109 444
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-109 444	-109 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-109 444	-109 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-2025	2023-2024
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	1 012 500	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 012 500	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-08-31	2024-08-31
Insats	3 000	3 000
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	5 800	5 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	53 186	29 543
Skattefordringar	0	902
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	-57	0
Transaktionskonto	153 243	152 296
Borgo räntekonto	825 543	1 044 108
Summa	1 031 915	1 226 849

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	14 185	0
Förutbet försäkr premier	42 362	0
Förutbet kabel-TV	2 297	0
Förutbet förvaltning	5 759	0
Upplupna ränteintäkter	5 171	22 740
Summa	69 774	22 740

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Handelsbanken	2025-10-30	2,85 %	480 591	502 591
Handelsbanken	2028-10-30	2,48 %	1 530 500	1 530 500
Handelsbanken	2025-09-10	4,00 %	859 968	859 968
Handelsbanken	2028-06-30	1,23 %	1 137 245	1 197 245
Summa			4 008 304	4 090 304
Varav kortfristig del			1 340 559	1 362 559

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 588 304 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

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	963	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 188	0
Uppl kostn el	7 593	0
Uppl kostnad Värme	7 758	0
Uppl kostn räntor	11 116	38 508
Uppl kostn vatten	3 441	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 013	0
Uppl kostn bredband	2 861	0
Upplu kostnad förvaltning	882	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 000	16 000
Förutbet hyror/avgifter	110 052	109 939
Summa	220 867	214 447

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	4 519 600	4 519 600

NOT 21, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 012 500	0
Summa pågående arbeten	1 012 500	0

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Gävle

Björn Henrik Emanuel Wallander
Styrelseledamot

Jim Karlsson
Styrelseledamot

Mikael Jäderström
Ordförande

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.02.2026 20:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.01.2026 16:37

DOCUMENT ID:

BkWLAj8L8-g

ENVELOPE ID:

HkL0sUIL-g-BkWLAj8L8-g

DOCUMENT NAME:

Brf Gävlehus nr 4, 785000-2101 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5cb7b61e0a23d9d9cb5d5e43fe19115486833e242324c235a0227c9befe04f172695583b20d3dc3c7a7594504f711b55a691eead7cea48c0d6c77952a02ae694

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. MIKAEL JÄDERSTRÖM mikael.jaderstrom@green cargo.com	 Signed Authenticated	28.01.2026 07:58 28.01.2026 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.231.81
2. Björn Henrik Emanuel Wal lander bjoernwallander@gmail.c om	 Signed Authenticated	28.01.2026 08:07 27.01.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.138.125
3. JIM NIKLAS KARLSSON jim.karlsson88@gmail.co m	 Signed Authenticated	04.02.2026 13:29 02.02.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.157.192
4. Camilla Helena Edelbrink camilla.edelbrink@azets.c om	 Signed Authenticated	04.02.2026 20:39 04.02.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.130

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4, org.nr 785000-2101.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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:

- o 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.02.2026 20:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.01.2026 16:37

DOCUMENT ID:

HyQ8CoUI8be

ENVELOPE ID:

r1lIAj8ILZx-HyQ8CoUI8be

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Gävlehus nr 4.pdf

2 pages

SHA-512:

b1363f86bc92161844e28b5e160f2e0daa5b7194576d2a
dacb0bd663f2ee46f32e207eab8a577ad0b8bd49ddd201
4b2213da65ca6a29dfaf1f540b48eca37937

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Helena Edelbrink	Signed	04.02.2026 20:38	eID	Swedish BankID
camilla.edelbrink@azets.com	Authenticated	04.02.2026 20:29	Low	IP: 100.52.80.206

* 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