

Brf Gardisten 10



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Gardisten 10

716419-8397

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter till resultaträkningen	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Gardisten 10 (716419-8397) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gardisten 10 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Lovisagatan 6 / Ulrikagatan 2-4.

Gardisten 10 byggdes år 1923.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-12-31.

Styrelsen bedömer att föreningens underhållsplan är aktuell.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter, bostadsrätt	4 750
1	Lägenheter, hyresrätt	123
1	Lokaler, hyresrätt	247
1	Antal p-platser	
29	Antal garage	

29 platser upplåtna med bostadsrätt, 1 MC-plats för uthyrning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-26. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Wilhelm Lüning	Ordförande
Jan Wiklund	Ledamot
Johan Rosenberg	Ledamot
Christer Åberg	Ledamot
Eva Källberg	Ledamot
Lars Grundberg	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening av styrelsens ordinarie ledamöter.

Revisor är Bengt Larsson.

Olle Sandström är lekmannarevisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Nils Wranne och Sam Bonnier.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Under året har avvikelser i OVK åtgärdats i hela fastigheten
2025	Ny tvättmaskin samt renovering av befintliga
2025	Stamspolat alla lägenheter
2025	Elen har renoverats på gården
2025	Ny underhållsplan har tagits fram
2024	Ny motor till garageporten
2024	Kompletterande ledstänger inne och ute i båda entréerna
2024	Byte till ledbelysning i trappuppgången i hela port nr 2
2024	Uppdatering av gården med ny bevattning i gräsmattan samt ny gräsklippare
2023	Nya elladdare installerades på 27 platser av 29
2023	Installerades nya porttelefoner samt informationstavlor
2022	Nya övervakningskameror installerade
2019	Samtliga fönster (ytterbågar) renoverades.
2017	Renovering och målning av garage.
2016	Gårdsbjälklaget på innergården renoverades med ny design på gård. Garaget målades, ny belysning och elbilsaddning till samtliga 29st platser. Cykelrum och soprum har målats om. Fotränna och plåttak mot gård har bytts ut. Delar av tak ommålat.
2015	Arbeten med vatten och avloppsinstallationer i samtliga medlemmars kök
2014	Resterande avlopp infordrade i garage och källare
2013	Rörinfordringar har utförts på avloppsrören i källare och garage.
2010	Installation av bergvärme och anläggning av plantering utanför 2:ans port där bergvärmeborrningen gjorts. Råvindar har inretts till bostäder. Ombyggnad av källare med nya förråd, ny tvättstuga och komplett källsortering. Hissar har förlängts ner till garage och källare. Vinkällare till alla medlemmar, gym, övernattningslägenhet med bastu, nytt cykelrum och kameraövervakning installerad i fastigheten. Fasaderna renoverades, resterande balkonger renoverades och takdelar byttes. Garageplatserna sålda till medlemmarna. Fibernät drogs in i samtliga lägenheter.
2004	Balkonger mot gården ombyggda till dubbel yta. Taket bytt och renoverat. Trapphusen renoverade och ny belysning installerad.
2001	Fastighetens alla övriga rör för avlopp, varmvatten och kallvatten byttes, alla badrum revs och nya tätskikt och vattenbärande rör byttes ut. Nya elstigare installerades och 3-fas el drogs in i alla lägenheter.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgårdsskötsel	H.C Trädgård AB
Portskötsel	UNA Portar AB
Hisskötsel	Elevate AB
Städning	Firma Ewa Stefanik
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel Lindskog AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen har föreningen kunnat få tillbaka moms för som felaktigt betalats in under åren 2019 - 2024. Föreningen har fått tillbaka ca 453 tkr.

En ny fördelningsnyckel avseende moms har tagits fram, vilket innebär att föreningen kan dra av mer moms från gemensamma kostnader i fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

K3-regelverket

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Brf Gardisten 10 har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomiska ställning.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Före avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat på 58 137 kr.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 636	2 540	2 435	2 184
Resultat efter fin. poster (tkr)	-903	-446	-475	-534
Soliditet (%)	84,1	84,8	84,7	84,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	432	432	393
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 116	3 019	3 019
Sparande per kvm totalyta (kr)	56	25	13
Räntekänslighet (%)	8	8	8
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	144	147	150
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 359	3254	3254
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	64	77	74

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	74 549 009	26 068 127	4 719 214	-15 807 751	-446 414	89 082 185
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			778 329	-778 329		
Balanseras i ny räkning				-446 414	446 414	
Årets resultat					-902 524	-902 524
Belopp vid årets utgång	74 549 009	26 068 127	5 497 543	-17 032 494	-902 524	88 179 661

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-17 032 494
Årets resultat	<u>-902 524</u>
Totalt	-17 935 018
Avsättning till yttre fond	749 049
Uttag ur yttre fond	-230 000
Balanseras i ny räkning	<u>-18 454 067</u>
Summa	-17 935 018

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 635 534	2 539 610
Övriga rörelseintäkter	3	550 271	99 368
Summa rörelseintäkter		3 185 805	2 638 978
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 677 277	-2 190 920
Övriga externa kostnader	5	-101 954	-29 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 661	-485 411
Summa rörelsekostnader		-3 739 892	-2 706 043
Rörelseresultat		-554 087	-67 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 913	11 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 350	-391 113
Summa finansiella poster		-348 437	-379 350
Resultat efter finansiella poster		-902 524	-446 415
Resultat före skatt		-902 524	-446 415
Årets resultat		-902 524	-446 414

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 689 630	103 588 053
Inventarier, maskiner och installationer	7	622 346	684 585
Summa materiella anläggningstillgångar		103 311 976	104 272 638
Summa anläggningstillgångar		103 311 976	104 272 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 200	25 404
Övriga fordringar		74 977	52 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 274	121 410
Summa kortfristiga fordringar		199 451	199 320
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 311 381	634 876
Summa kassa och bank		1 311 381	634 876
Summa omsättningstillgångar		1 510 832	834 196
SUMMA TILLGÅNGAR		104 822 808	105 106 834

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 617 136	100 617 136
Fond för yttre underhåll		5 497 543	4 719 214
Summa bundet eget kapital		106 114 679	105 336 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 032 494	-15 807 751
Årets resultat		-902 524	-446 414
Summa fritt eget kapital		-17 935 018	-16 254 165
Summa eget kapital		88 179 661	89 082 185
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 312 445	2 500 000
Summa långfristiga skulder		9 312 445	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 643 290	12 955 735
Leverantörsskulder		209 626	119 177
Skatteskulder		37 799	-
Övriga skulder		-	24 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 987	425 498
Summa kortfristiga skulder		7 330 702	13 524 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 822 808	105 106 834

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-554 087	-67 064
Avskrivningar	960 661	485 411
Erlagd ränta och ränteintäkter	-348 437	-379 350
	<u>58 137</u>	<u>38 997</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 137	38 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	24 204	-24 575
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-24 334	39 034
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	90 449	-203 258
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	28 049	61 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 505	-87 960
Investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	-
Årets kassaflöde	676 505	-87 960
Likvida medel vid årets början	634 876	722 836
Likvida medel vid årets slut	1 311 381	634 876

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5-10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 050 260	2 050 260
Hyror	585 274	489 350
Summa	2 635 534	2 539 610

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	11 070	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 326	5 611
Övrigt	529 875	93 757
Summa	550 271	99 368

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	151 024	171 414
Städning	186 319	151 579
Tillsyn, besiktning, kontroller	232 430	17 982
Trädgårdsskötsel	57 413	127 775
Snöröjning	10 819	20 602
Reparationer	374 243	153 642
Underhåll	229 552	89 872
El	337 859	364 265
Uppvärmning	234 328	203 780
Vatten	166 895	184 448
Sophämtning	110 445	106 618
Försäkringspremie	109 809	131 769
Fastighetsavgift bostäder	70 684	66 830
Fastighetsskatt lokaler	66 830	38 100
Övriga fastighetskostnader	35 839	35 225
Kabel-tv/Bredband/IT	108 754	103 942
Förvaltningsarvode ekonomi	115 797	101 845
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 669	7 616
Panter och överlåtelser	8 434	9 645
Förvaltningsarvode teknik	40 090	52 865
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	14 977
Juridiska åtgärder	-	24 543
Övriga externa tjänster	11 044	11 586
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 677 277	2 190 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	13 727	3 606
Konsultarvode	49 120	3 606
Besiktnings- och utredningskostnader	14 317	-
Revisionarvode	24 790	22 500
Summa	101 954	29 712

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	67 598 546	61 919 909
-Ombyggnad	-	5 678 637
-Mark	45 210 000	45 210 000
	112 808 546	112 808 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 220 493	-8 797 321
-Årets avskrivning enligt plan	-898 423	-423 172
	-10 118 916	-9 220 493
Redovisat värde vid årets slut	102 689 630	103 588 053
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 124 000	80 400 000
Mark	195 559 000	209 000 000
	249 683 000	289 400 000
Bostäder	243 000 000	281 000 000
Lokaler	6 683 000	8 400 000
	249 683 000	289 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 244 769	1 244 769
	1 244 769	1 244 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-560 184	-497 946
-Årets avskrivning enligt plan	-62 239	-62 238
	-622 423	-560 184
Redovisat värde vid årets slut	622 346	684 585

Not 8 Kassa och bank

	2025	2024
Sparkonto	16 178	16 141
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 295 203	618 735
Summa	1 311 381	634 876

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB *42	2026-12-28	2,24%	2 500 000	-	2 500 000
SEB *08	-	-	-	-1 060 000	1 060 000
SEB *69	-	-	-	-800 000	800 000
SEB *94	2027-04-28	3,70%	2 500 000	-	2 500 000
SEB *32	-	-	-	-1 783 290	1 783 290
SEB *40	2030-12-28	3,40%	2 229 145	-	2 229 145
SEB *45	2028-10-28	2,65%	4 583 300	-	4 583 300
SEB *74	-	-	-	-500 000	-
SEB *508	2026-09-28	2,35%	4 143 290	-	-
			15 955 735	-4 143 290	15 455 735
Kortfristig del av lån					
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			-6 643 290		-12 955 735
Amortering nästkommande år -			-		-
ffdag senare än ett år från balansdagen					
			9 312 445		2 500 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda säkerheter	9 525 000	9 525 000
Övriga ställda panter	13 760 000	13 760 000
Summa ställda säkerheter	23 285 000	23 285 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Stockholm den dag enligt digital signering

Wilhelm Lüning

Jan Wiklund

Christer Bo Åberg

Eva Kållberg

Johan Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag enligt digital signering

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:33

SENT BY OWNER:

Luiz Milani • 04.05.2026 14:57

DOCUMENT ID:

SkAovM8RZg

ENVELOPE ID:

H1aiwGLCbe-SkAovM8RZg

DOCUMENT NAME:

Brf Gardisten 10 Förslag FS, FB, ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

e459811a5719d264f138d7125e5a0c16425b195bed48c
176da6a7b88ca221e2d12fa39e0aa6aca270226ca3390f
63848f12215fe7a5140f2f7850a5072bcc343

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
Bo Christer Åberg christer.aberg@zoo.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:40 04.05.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/15) IP: 79.142.241.122
WILHELM LÜNING wilhelm.luning@cederquist.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:40 04.05.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/04) IP: 91.240.253.68
EVA KÅLLBERG famkallberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:35 04.05.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/23) IP: 178.78.203.108
Jan Olof Wiklund jan.wiklund@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:37 04.05.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/31) IP: 136.23.55.156
Lars Johan Rosenberg rosenberg.taby@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:11 04.05.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/27) IP: 78.69.75.3
BENGT ANDERS LARSSON bengt@advertus.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:33 06.05.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/11) IP: 85.24.213.106

* 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 Gardisten 10, org.nr 716419-8397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gardisten 10 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Gardisten 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BENGT ANDERS LARSSON

Undertecknare 1

Serienummer: f0661473182083[...]62696a52f6156

IP: 85.24.xxx.xxx

2026-05-06 07:30:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.