







Årsredovisning 2025

HSBs Brf Gärdsåsdalen i Göteborg

144 710 423

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Gärdsåsdalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5932 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bergsjön 20:06	Göteborgs Kommun	10 år	2028-10-21	1970
Bergsjön 20:10	Göteborgs Kommun	10 år	2029-08-12	1969
Bergsjön 20:11	Göteborgs Kommun	10 år	2029-08-12	1969
Bergsjön 20:2	Göteborgs Kommun	10 år	2028-10-22	1969
Bergsjön 20:3	Göteborgs Kommun	10 år	2028-10-22	1969
Bergsjön 20:4	Göteborgs Kommun	10 år	2028-10-22	1970
Bergsjön 20:5	Göteborgs Kommun	10 år	2028-10-22	1970
Bergsjön 20:7	Göteborgs Kommun	10 år	2028-10-22	1970
Bergsjön 767:268	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-01	1970

Totalt 9 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
301	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 429
3	lokaler	674
156	garageplatser	2 604
33	förråd	0
122	p-platser	0
Totalt 615 objekt		**25 707**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 125 st 2 rok, 48 st 3 rok, 116 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155575764982S1 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Hahn	Ordförande	2025-06-27	
Hans Hahn	Ledamot	2020-11-15	
Annica Smith	Ordförande	2022-07-04	2025-06-27
Annica Smith	Ledamot	2021-10-18	
Manuel Kirpalani	Ledamot	2020-11-15	2025-06-27
Kay Andréasson	Ledamot	2021-10-18	
Lennart Tudor Sik	Ledamot	2020-11-15	
Dennis Boström	Ledamot	2025-06-27	
Zuhdija Murselovic	Ledamot	2020-11-15	
Ann Lamri	Ledamot	2020-11-15	
Mariana Francise	Ledamot	2024-09-08	
Nikolina Neshkovska	Ledamot	2025-06-09	
Andreja Mitrovic	Ledamot	2020-11-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Hahn, Ann Lamri, Lennart Tudor Sik, Nikolina Neshkovska.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Tudor Sik, Hans Hahn, Mariana Francise, Annica Smith och Andreja Mitrovic.

Revisorer har varit: Ingela Olsson med Luka Zemumski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jouini Houda (sammankallande), Jouini Houda, Sara Cirilli samt Maurizio Pedrini, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Under 2025 har följande skett på vårt område:

- Föreningen har extra amorterat under året

Dokument-ID 092221155575764982 51 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

- Nya soprum har iordningsställts
- En stor utomhusrelining har genomförts på hela området
- Taken på samtliga fastigheter har gåtts igenom och åtgärdats
- Obligatorisk ventilations kontroll har påbörjats
- Föreningens häckar har gåtts igenom och klippts ned
- Ett stort råttbekämpningsarbete har påbörjats
- En stor översyn av föreningens värmesystem har gjorts
- En ny värmekulvert håller på att iordningställas
- Ett nytt föreningslåssystem har introducerats
- En utredning om föreningens ventilationssystem har genomförts
- En översyn av parkeringsdäcket har genomförts
- Fastighetsskötarekontoret har flyttat till Kubiken
- En julfest och medlemsmöten har arrangerats
- Ny utrustning till gymmet har införskaffats
- En utredning om fastighetsnära insamling har genomförts
- Fortsatt arbete med olovliga andrahandsuthyrningar och skulder till föreningen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Hela värmesystemet i föreningen kommer att uppgraderas.
- Föreningen byter ut ventilationen i uppgång 32-38 samtidigt som vi ser över alla andra fastigheter
- En ny värmekulvert kommer att färdigställas
- Nya tvättmaskiner kommer att installeras
- fortsatt arbete för att försvåra för råttor
- En ny hantering av avfall för att uppfylla lagkrav
- Parkeringsdäcket kommer att repareras

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 385 och under året har det tillkommit 26 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 382.

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	313	380	427	451	401
Skuldsättning, kr/kvm	2 212	2 420	2 905	3 418	3 590
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 535	2 773	2 992	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	205	188	184	176	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 002	974	946	917	913
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	924	1 000	990	969
Nettoomsättning, tkr	24 424	23 701	23 008	22 716	22 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 614	7 695	6 914	8 318	4 947
Soliditet, %	44	45	39	32	26

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är -2 340 461 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 313 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om beslutat om en höjning av årsavgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	8 944 681	0	0	8 944 681
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 043 857	0	0	1 043 857
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	34 052 751	0	-6 605 814	27 446 937
S:a bundet eget kapital, kr	**44 041 289**	**0**	**-6 605 814**	**37 435 475**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 475 512	7 694 755	6 605 814	16 776 081
Årets resultat, kr	7 694 755	-7 694 755	-5 614 382	-5 614 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**10 170 267**	**0**	**991 432**	**11 161 699**
S:a eget kapital, kr	**54 211 556**	**0**	**-5 614 382**	**48 597 174**

Dokument-ID 092221155575764982 51 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 605 814 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 170 267
Årets resultat, kr	-5 614 382
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 605 814
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**11 161 699**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**11 161 699**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 423 953	23 700 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 846	65 326
Summa Rörelseintäkter		**24 535 799**	**23 765 999**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 662 950	-12 567 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-971 779	-335 699
Personalkostnader	Not 6	-215 160	-228 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 047 114	-2 062 769
Summa Rörelsekostnader		**-28 897 003**	**-15 194 520**
Rörelseresultat		**-4 361 204**	**8 571 479**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324 819	628 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 577 997	-1 505 534
Summa Finansiella poster		**-1 253 178**	**-876 724**
Resultat efter finansiella poster		**-5 614 382**	**7 694 755**
Resultat före skatt		**-5 614 382**	**7 694 755**
Årets resultat		**-5 614 382**	**7 694 755**

Dokument-ID 092221155575764982 51 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 170 372	93 217 486
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	95 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**91 170 372**	**93 312 486**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**91 170 872**	**93 312 986**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		164 294	164 294
Summa Varulager m.m.		**164 294**	**164 294**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		70 723	353 159
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 474 818	7 054 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 215 736	1 397 873
Summa Kortfristiga fordringar		**6 761 276**	**8 805 747**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		13 000 000	19 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**13 000 000**	**19 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		219 698	226 998
Summa Kassa och bank		**219 698**	**226 998**
Summa Omsättningstillgångar		**20 145 269**	**28 197 039**
Summa Tillgångar		**111 316 141**	**121 510 025**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 988 538	9 988 538
Fond för yttre underhåll		27 446 937	34 052 751
Summa Bundet eget kapital		**37 435 475**	**44 041 289**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 776 081	2 475 512
Årets resultat	Not 12	-5 614 382	7 694 755
Summa Fritt eget kapital		**11 161 699**	**10 170 267**
Summa Eget kapital		**48 597 174**	**54 211 556**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 844 024	43 463 390
Summa Långfristiga skulder		**43 844 024**	**43 463 390**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 020 644	18 742 262
Leverantörsskulder	Not 14	2 074 977	1 721 315
Skatteskulder		43 186	25 947
Övriga kortfristiga skulder		446 619	361 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 289 517	2 984 016
Summa Kortfristiga skulder		**18 874 943**	**23 835 080**
Summa Skulder		**62 718 967**	**67 298 470**
Summa Eget kapital och skulder		**111 316 141**	**121 510 026**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 361 204	8 571 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 047 114	2 062 769
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 047 114**	**2 062 769**
Erhållen ränta	320 527	490 178
Erlagd ränta	-1 577 997	-1 521 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-3 571 560**	**9 602 472**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	469 617	-298 809
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	761 482	160 252
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 231 099**	**-138 557**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-2 340 461**	**9 463 915**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	95 000	-95 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**95 000**	**-95 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 340 984	-4 900 968
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-5 340 984**	**-4 900 968**
Årets kassaflöde	**-7 586 445**	**4 467 947**
Likvida medel vid årets början	**26 268 294**	**21 800 348**
Likvida medel vid årets slut	**18 681 849**	**26 268 294**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	72 501 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 031 968	21 390 716
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	450 000	449 875
Hyror garage och parkeringsplatser	1 914 568	1 898 908
Hyror övrigt	33 104	16 916
Övriga primära intäkter	279 611	220 474
Summa Bruttoomsättning	**24 709 251**	**23 976 889**
Hyresbortfall	-285 298	-276 215
Summa	**-285 298**	**-276 215**
Summa Nettoomsättning	**24 423 953**	**23 700 674**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	31 254	0
	Övriga sekundära intäkter	80 592	65 326
	Summa Övriga rörelseintäkter	**111 846**	**65 326**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 720 937	-3 428 527
	Snö och halk-bekämpning	-185 800	-170 676
	Reparationer	-2 216 827	-1 547 152
	Planerat underhåll	-11 605 814	0
	El	-741 310	-668 907
	Uppvärmning	-2 579 575	-2 700 446
	Vatten	-1 943 009	-1 458 768
	Sophämtning	-553 612	-542 229
	Fastighetsförsäkring	-298 920	-267 194
	Kabel-TV och bredband	-721 597	-719 722
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-572 634	-544 340
	Tomträttsavgäld	-328 800	-519 904
	Övriga driftkostnader	-194 116	0
	Summa Driftskostnader	**-25 662 950**	**-12 567 865**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-120 403	-101 428
	Extern revision	-38 500	-37 500
	Konsultkostnader	-691 318	-87 388
	Medlemsavgifter	-99 300	-99 300
	Föreningsverksamhet	-782	0
	Övriga förvaltningskostnader	-21 476	-10 084
	Summa Övriga externa kostnader	**-971 779**	**-335 699**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-156 770	-186 406
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-6 000	-6 500
	Sociala avgifter	-48 415	-34 002
	Övriga personalkostnader	-1 974	-1 279
	Summa Personalkostnader	**-215 160**	**-228 187**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 023 465	-2 023 465
	Avskrivning på markanläggning	-23 649	-23 649
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-15 655
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 047 114**	**-2 062 769**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	148 449 660	148 449 660
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	504 478	504 478
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**148 954 138**	**148 954 138**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-55 736 652	-53 689 538
	Årets avskrivningar	-2 047 114	-2 047 114
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-57 783 766**	**-55 736 652**
	Utgående redovisat värde	**91 170 372**	**93 217 486**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 200 000	171 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 645 000	2 266 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 404 000	54 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	955 000	3 105 000
Summa	**192 204 000**	**231 771 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	116 707 000	116 707 000
Varav i eget förvar	-11 697 000	-11 697 000
Ställda säkerheter	**105 010 000**	**105 010 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	95 000	0
	Årets investeringar	0	95 000
	Omklassificering till byggnad	-95 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**95 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 462 151	7 041 296
	Övriga fordringar	12 667	13 419
	Summa Övriga fordringar	**5 474 818**	**7 054 715**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	142 924	138 632
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 072 812	1 259 241
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 215 736**	**1 397 873**

Not 12	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	-5 614 382	7 694 755
	Summa Årets resultat	**-5 614 382**	**7 694 755**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,94%	2029-09-01	13 135 970	269 456
Stadshypotek	3,94%	2028-06-01	11 227 100	236 360
Stadshypotek	3,09%	2030-06-01	11 880 000	240 000
Stadshypotek	1,61%	2027-03-01	8 531 230	184 460
Stadshypotek	0,90%	2026-09-01	10 569 090	231 020
Stadshypotek	2,77%	2026-03-30	1 521 278	206 568
			56 864 668	**1 367 864**

Långfristig del	43 844 024
Nästa års amortering av långfristig skuld	930 276
Lån som ska konverteras inom ett år	12 090 368
Kortfristig del	13 020 644
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 367 864
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 471 456
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	2 074 977	1 721 315
	Summa Leverantörsskulder	**2 074 977**	**1 721 315**

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 073 732	1 967 077
	Övriga upplupna kostnader	1 215 785	1 016 939
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 289 517**	**2 984 016**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23.

Dokument-ID 09222115557576498251 Signerat HGH, MF, AL, LS, KA, DB, AM, NN, AS, ZM, IO, HK

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Gärdsåsdalen i Göteborg, org.nr. 716409-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Gärdsåsdalen i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Gärdsåsdalen i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Gärdsåsdalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576498251***

Hans Gerhard Hahn
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:10:52

Mariana Francise
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:29:59

Ann Lamri
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:16:04

Lennart Sik
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:34:05

Kay Andreasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:56:33

Dennis Boström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:29:10

Andreja Mitrovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:37:12

Nikolina Neshkovska
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:44:43

Annica Smith
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:48:59

Zuhdija Murselovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:37:41

Ingela Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 13:10:49

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:04:23

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Gärdsåsdalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576762052***

Ingela Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:19:04

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:03:57