

Årsredovisning 2025

Brf Garm

717600-0573



Välkommen till årsredovisningen för Brf Garm

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Garm	1954	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 805 kvm och 5 lokaler om 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 293 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sörén	Ordförande
Bengt Ny	Styrelseledamot
Lars Erik Lind	Styrelseledamot
Patrik Gozzi	Styrelseledamot
Sofie White	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Franzén
Helena Gozzi

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelsens medlemmar

Revisorer

Fredrik Agerson Auktoriserad revisor
Stefan Haglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Nytt låssystem till samtliga dörrar i föreningen.
- 1998** ● Renovering och målning av fasad och trapphus. Renovering av balkonger.
Renovering och målning av fönster, uppgradering till kopplade med energiglas.
- 2003** ● Uppgradering av elnätet. Installation av porttelefoner.
- 2005** ● Akustikdämpning och ny maskinpark i tvättstuga.
- 2008** ● Relining av tappvattenledningar, komplettering av alla utlopp i lägenheterna med föravstängningsventil.
- 2009** ● Högtrycksspolning av avloppsstammar, grenledningar och sammanföringsledningar. Byte av alla friliggande vattenlås (dvs i diskbänk och tvättställ). Tätning av alla rökgångar och imkanaler, renovering a
- 2011** ● Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar med brandklass EI/30. Renovering av garagetaket. Montering av snörasskydd på utsatta takfall på bostadshuset.
- 2012** ● Målning av tvättstuga, torkrum och toalett i källare. Total renovering av bostadshusets tak: byte av underlagspapp och läkt, byte av tegel, plåtbeslag och takluckor, montering av snörasskydd på alla
- 2013** ● Renovering av hisskorgen i uppgång B (ytskikt). Läggning av sedum-tak ("grönt tak") på garaget.
- 2014** ● Högtrycksspolning av avloppsstammarna.
- 2015** ● Renovering och utvidgning av uteplatsen.
- 2016** ● Relining av avloppsnätets samlingsledningar. Installation av rullstols- och transporthiss.
- 2017** ● Grundisolering, omläggning av dränering och dagvattennät. Förbättrad tillgänglighet till entréer. Tilläggsisolering av utsatta fasader.
- 2019** ● Högtrycksspolning av avloppsstammar.
Byte av garageportar.
- 2020** ● Ny Tvättmaskin i stora tvättstugan

- 2020** ● Ny belysning i trapphus, källare och på vindarna
Ommålning av trapphusen
Akustikplattor i trapphustaken
- 2022** ● Modernisering av undercentralen och ljuddämpande åtgärder i undercentralsrummet. Borttagande av överflödiga rördelar.
Byte och intrimning av termostater i alla lägenheter och källare
- 2024** ● Byte av alla fönster i fastigheten. Delar kommer göras våren 2025
- 2025** ● Renovering av portar, byte av källardörrar mm (rest från fönsterbyteprojektet 2024)

Planerade underhåll

- 2026** ● Ommålning av gemensamhetslokal
Ommålning av ledstänger på gården
Balkongbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NaBo
Fastighetsförvaltning	BoService
Städning av trapphus mm	Maldinis AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 höjde föreningen avgifterna för att täcka kostnader i samband med fönster-renoveringen och ökade allmänna kostnadsökningar.

Den boksluts tekniska förlusten föreningen gjorde 2025, kommer sig av att föreningen inte periodiserade (delade upp kostnaden på framtiden) för fönsterbytet.

Från och med 2026-01-01 kommer föreningen byta redovisningsprincip.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 041 631	2 037 566	2 034 980	1 855 727
Resultat efter fin. poster	-388 098	-3 482 420	268 449	-378 134
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	197 607	353 339	197 607	149 532
Taxeringsvärde	60 459 000	65 869 000	65 869 000	65 869 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	661	661	661	601
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	91,0	90,3	90,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 861	3 919	2 613	2 641
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 289	3 338	2 226	2 250
Sparande / kvm totalyta, kr	75	105	171	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	20	19	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	138	123	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	35	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	193	171	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,09	1,98	1,56
Räntekänslighet (%)	5,84	5,93	3,96	4,40

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Den boksluts tekniska förlusten föreningen gjorde 2025, kommer sig av att föreningen inte periodiserade (delade upp kostnaden på framtiden) för bl.a. fönsterbytet.

Från och med 2026-01-01 kommer föreningen byta redovisningsprincip till K3.

Styrelsen jobbar aktivt med omläggning och ihopslagning av våra lån och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	163 800	-	-	163 800
Fond, yttre underhåll	353 339	-	-155 732	197 607
Balanserat resultat	-2 619 624	-3 482 420	155 732	-5 946 312
Årets resultat	-3 482 420	3 482 420	-388 098	-388 098
Eget kapital	-5 584 905	0	-388 098	-5 973 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 946 312
Årets resultat	-388 098
Totalt	-6 334 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 377
Att från yttre fond i anspråk ta	-227 855
Balanseras i ny räkning	-6 287 932
	-6 334 410

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 041 631	2 037 566
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-1
Summa rörelseintäkter		2 041 628	2 037 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 652 914	-4 806 805
Övriga externa kostnader	9	-133 779	-154 235
Personalkostnader	10	-92 241	-117 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 260	-252 516
Summa rörelsekostnader		-2 125 194	-5 330 957
RÖRELSERESULTAT		-83 566	-3 293 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 297	2 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-307 829	-191 898
Summa finansiella poster		-304 532	-189 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-388 098	-3 482 420
ÅRETS RESULTAT		-388 098	-3 482 420

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 453 534	4 660 767
Maskiner och inventarier	13	134 018	173 045
Summa materiella anläggningstillgångar		4 587 552	4 833 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 587 552	4 833 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 143	8 571
Övriga fordringar	14	10 353	26 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82 692	35 363
Summa kortfristiga fordringar		95 188	70 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		629 494	1 139 039
Summa kassa och bank		629 494	1 139 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		724 682	1 209 138
SUMMA TILLGÅNGAR		5 312 234	6 042 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 800	163 800
Fond för yttre underhåll		197 607	353 339
Summa bundet eget kapital		361 407	517 139
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 946 312	-2 619 624
Årets resultat		-388 098	-3 482 420
Summa ansamlad förlust		-6 334 410	-6 102 044
SUMMA EGET KAPITAL		-5 973 003	-5 584 905
Avsättningar			
Avsättningar		49 366	49 366
Summa avsättningar		49 366	49 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 177 085	2 622 500
Summa långfristiga skulder		6 177 085	2 622 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 653 500	8 369 335
Leverantörsskulder		87 097	234 454
Skatteskulder		0	28 931
Övriga kortfristiga skulder		42 763	41 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	275 426	281 670
Summa kortfristiga skulder		5 058 786	8 955 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 312 234	6 042 950

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-83 566	-3 293 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	246 260	252 516
	162 694	-3 040 877
Erhållen ränta	3 297	2 871
Erlagd ränta	-318 594	-175 648
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-152 603	-3 213 654
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 089	64 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-170 603	85 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-348 295	-3 063 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 750	3 811 000
Amortering av lån	-165 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-161 250	3 661 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-509 545	597 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 139 039	541 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	629 494	1 139 039

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,73 %
Yttertak	1,63 %
Fasader	3,99 %
Balkonger	2,20 %
Fönster	0,73 %
Stamledningar VA	4,39 %
Stamledningar Värme	4,39 %
Styr & övervakning	1,91 %
El	1,63 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 853 532	1 853 532
Hysesintäkter, bostäder	0	107 444
Hysesintäkter, lokaler	107 444	0
Hysesintäkter, p-platser	74 004	74 004
Övriga intäkter	3 711	2 586
Överlåtelseavgift	2 940	0
Summa	2 041 631	2 037 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-1
Summa	-3	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	105 460	101 104
Besiktning och service	14 295	66 783
Städning	92 951	62 960
Trädgårdsarbete	6 139	28 660
Snöskottning	5 942	10 009
Summa	224 787	269 516

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	110	0
Bostäder VVS	8 920	0
Tvättstuga	7 365	14 199
Dörrar och lås/porttele	0	5 073
Ventilation	55 269	2 780
El	1 032	0
Hissar	0	2 751
Fönster	36 427	0
Garage och p-platser	0	2 500
Summa	109 123	27 303

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Tvättstuga	2 106	0
Soprum/miljöanläggning	480	0
Fönster	387 636	3 576 685
Summa	390 222	3 576 685

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	72 743	66 066
Uppvärmning	467 571	452 951
Vatten	133 986	116 796
Sophämtning	102 540	140 460
Summa	776 840	776 273

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 301	46 592
Kabel-TV	28 096	27 956
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	71 482	82 480
Summa	151 942	157 028

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3 280
Övriga förvaltningskostnader	39 071	26 868
Telekommunikation	0	3 245
Datakommunikation	2 838	2 842
Revisionsarvoden	25 187	23 125
Ekonomisk förvaltning	61 068	58 868
Bankkostnader	5 615	36 007
Summa	133 779	154 235

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	61 500	73 000
Övriga arvoden	12 000	0
Löner, arbetare	0	24 000
Sociala avgifter	18 741	20 401
Summa	92 241	117 401

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	307 717	191 573
Övriga räntekostnader	112	325
Summa	307 829	191 898

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 596 586	9 596 586
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 596 586	9 596 586
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 935 819	-4 725 963
Årets avskrivning	-207 233	-209 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 143 053	-4 935 819
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 453 534	4 660 767
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 000</i>	<i>280 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 037 000	32 386 000
Taxeringsvärde mark	28 422 000	33 483 000
Summa	60 459 000	65 869 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	679 246	679 246
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	679 246	679 246
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-506 201	-463 541
Årets avskrivning	-39 027	-42 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-545 228	-506 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 018	173 045

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39	26 165
Skattefordringar	10 314	0
Summa	10 353	26 165

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 244	11 828
Försäkringspremier	51 653	0
Kabel-TV	7 143	7 024
Förvaltning	17 652	16 511
Summa	82 692	35 363

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	1,11 %	247 500	247 500
Stadshypotek	2025-03-30	1,21 %		1 332 085
Stadshypotek	2030-03-30	2,56 %	1 420 000	1 420 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,70 %	1 060 000	1 060 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,12 %	955 000	955 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,70 %		637 500
Stadshypotek	2025-03-30	1,15 %		1 328 750
Stadshypotek	2025-03-03	3,70 %		200 000
Stadshypotek	2026-01-28	2,65 %	2 311 000	2 311 000
Stadshypotek	2025-03-13	3,50 %		1 500 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,21 %	2 660 835	
Stadshypotek	2030-12-01	3,43 %	2 176 250	
Summa			10 830 585	10 991 835
Varav kortfristig del			4 653 500	8 369 335

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 430 585 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	10 826	5 210
El	6 759	6 907
Uppvärmning	60 302	61 249
Utgiftsräntor	21 972	32 737
Förutbetalda avgifter/hyror	175 567	175 567
Summa	275 426	281 670

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 992 000	10 992 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 kommer föreningen att måla om gemensamhetslokalen (Estniska föreningen), måla om ledstänger på gården samt genomföra en balkong-besiktning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Uppsala

Fredrik Sörén
Ordförande

Bengt Ny
Styrelseledamot

Lars Erik Lind
Styrelseledamot

Patrik Gozzi
Styrelseledamot

Sofie White
Styrelseledamot

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

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor

Stefan Haglund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

rkgDsj8eJGg

ENVELOPE ID:

HJWDsiLgkGe-rkgDsj8eJGg

DOCUMENT NAME:

Brf Garm, 717600-0573 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

a51990d0ef175191bce9d694f4e471fb792595c2688bf2a
ac0a64563a04df278b2a435faa6796c23d5d73d1f93a20
e188247a33999aa8a58b1a99d37354d5167

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. SOFIE WHITE sofie.c.white@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:39 12.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.78.48
2. BENGT NY nybengt@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:00 12.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.68.50
3. Lars Fredrik Sören fredrik.soren@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:05 12.05.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Lars Erik Lind lars.lind@medsci.uu.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:26 12.05.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.63.88
5. PATRIK GOZZI Patrik.gozzi@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:56 13.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.37
6. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:36 13.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.217
7. STEFAN HAGLUND stefan.haglund.i.uppsala@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:43 13.05.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.179.142

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garm
Org.nr 717600-0573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garm 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-auktoriserade revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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 icke-auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Garm för räkenskapsåret 2025 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor

Stefan Haglund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

HyPjsLekzg

ENVELOPE ID:

HkPosUeyGx-HyPjsLekzg

DOCUMENT NAME:

RB 2624 Brf Garm 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

99cdd051da0588287140439a7d20f63b5f79fec1b34e7ef
1e6e02ab028ccd52bcd57e6879761a620eeaf581a23baa
f4b3ce93bdf71bb19754ea2a78fd83be2c7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2026 11:34 13.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.217
2. STEFAN HAGLUND stefan.haglund.i.uppsala@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2026 12:44 13.05.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.179.142

* 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