

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638 9589

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salamandern 2-10 i Västerås kommun, omfattande 10 byggnader med sammanlagt 20 lägenheter. Fastigheten förvärvades under 2022.

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Styrelse

Erik Jodensvi Pott, ordförande

Maria Lång, ledamot

Rosanna Eklund, ledamot

Jessica Jansson, ledamot

Ashok Kumar Peetha, ledamot

Filip Agnér Pettersson, suppleant

Pontus Arvidsson, suppleant

Andréas Bengtsson, suppleant

Företagets säte är Västerås.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 38

Antal tillkommande medlemmar under året 1

Antal avgående medlemmar -2

Antalet medlemmar vid årets utgång 37

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 834 580	1 905 478	1 727 106	311 806
Resultat efter finansiella poster	-127 425	-203 052	-316 849	-36 664
Soliditet (%)	65,92	65,68	65,37	64,01
Kassalikviditet (%)	130,53	90,77		
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	848	823	744	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	92	91	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 078	12 199	12 338	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 078	12 199	12 338	
Sparande (kr/kvm)	262	194	140	
Räntekänslighet (%)	14,25	14,82	16,59	
Energikostnad (kr/kvm)	58	54	46	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2124 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2124 kvadratmeter.

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust och det beror på den raka avskrivningen på 1%. Föreningens kassaflöde visar att föreningen klarar av alla ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer föreningen att höja årsavgiften för att säkerställa alla ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 830 200	0	0	0	-556 566
Årets resultat					-127 425
Belopp vid årets utgång	50 830 200	0	0	0	-683 991

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-556 566
Årets resultat	-127 425
	-683 991

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-683 991
	-683 991

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		1 834 580	1 905 478
Övriga rörelseintäkter		60	480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 834 640	1 905 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-247 207	-242 563
Övriga externa kostnader		-197 610	-107 849
Personalkostnader	2	-28 697	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 612	-614 612
Summa rörelsekostnader		-1 088 126	-970 019
Rörelseresultat		746 514	935 939
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 939	-1 138 991
Summa finansiella poster		-873 939	-1 138 991
Resultat efter finansiella poster		-127 425	-203 052
Resultat före skatt		-127 425	-203 052
Årets resultat		-127 425	-203 052

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31

2024-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

75 335 146

75 949 758

Summa materiella anläggningstillgångar

75 335 146

75 949 758

Summa anläggningstillgångar

75 335 146

75 949 758

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

691

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 525

41 358

Summa kortfristiga fordringar

42 216

41 358

Kassa och bank

Kassa och bank

685 685

542 190

Summa kassa och bank

685 685

542 190

Summa omsättningstillgångar

727 901

583 548

SUMMA TILLGÅNGAR**76 063 047****76 533 306**

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2025-12-31**2024-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

50 830 200

50 830 200

Summa bundet eget kapital

50 830 200

50 830 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-556 566

-353 513

Årets resultat

-127 425

-203 052

Summa fritt eget kapital

-683 991

-556 565

Summa eget kapital

50 146 209

50 273 635

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

25 359 200

25 616 800

Summa långfristiga skulder

25 359 200

25 616 800

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

294 400

294 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

263 238

348 471

Summa kortfristiga skulder

557 638

642 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**76 063 047****76 533 306**

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		746 514	935 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		614 612	614 612
Erlagd ränta		-873 939	-1 138 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		487 187	411 560
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-858	-1 019
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		0	-130 061
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-85 233	-55 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		401 096	224 813
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-257 600	-294 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-257 600	-294 400
Förändring av likvida medel		143 496	-69 587
Likvida medel vid årets början		542 189	611 777
Likvida medel vid årets slut		685 685	542 190

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	23 986	4 995
	23 986	4 995
Sociala kostnader	4 711	0
Summa styrelse och övriga	28 697	4 995

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 230 200	77 230 200
Utgående anskaffningsvärden	77 230 200	77 230 200
Ingående avskrivningar	-1 280 442	-665 830
Årets avskrivningar	-614 612	-614 612
Utgående avskrivningar	-1 895 054	-1 280 442
Redovisat värde	75 335 146	75 949 758

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

NOTER

Not 4	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 177 600	1 177 600
	Förfaller senare än 5 år	24 181 600	24 439 200
		25 359 200	25 616 800
	Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:		
	Lån 1 4,18% ränta med förfallodag 2026-02-25		
	Lån 2 2,562% ränta med förfallodag 2026-02-28 (3 mån)		
	Lån 3 2,562% ränta med förfallodag 2026-02-28 (3 mån)		
	Lån 4 2,555% ränta med förfallodag 2026-04-28 (3 mån)		

Övriga noter

Not 5	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgift och hyra av p-plats. I årsavgiften ingår VA-avgift, abonnemang för bredband och parkeringsavgift.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift / kvm

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm

Org.nr. 769638-9589

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23



Erik Jodensvi Pott 23/4-2026



Maria Lång 23/4-2026



Rosanna Eklund 2026-04-23



Ashok Kumar Peetha 23/4-2026



Jessica Jansson 23/4-2026

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/4 2026



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm, org.nr 769638-9589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholms 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.

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

Revisorns ansvar

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 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 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.

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 Brf Herrgårdsbyn i Gäddeholm 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 24 april 2026



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor