

Bostadsrättsföreningen Gandvik



Årsredovisning 2025

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Gandvik

Organisationsnummer 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkensårsåret 2025-01-01—2025-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Gandvik, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta seniorbostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning samt gemensamhetslokaler. Medlemskap beviljas fysisk person som uppnått 55 års ålder.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1974 och föreningens nuvarande ekonomiska plan reviderades 1974. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades den 15 juni 2017 av Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

Föreningens byggnader och anläggningar

Föreningen äger fastigheten Gandvik 8 med tillhörande mark. Bebyggelsen utgörs av 8 hus varav en fristående byggnad (före detta Djursholms Vårdshus), 7 tvåvånings loftgångshus med källarvåning grupperade kring 6 mindre gårdar och en central gård under vilken finns ett garage med plats för 63 bilar samt en uppställningsplats för biltvätt.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 15 745 m². Fastighetens bostadsyta uppgår till 6 568 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

El och vatten

Lägenheterna och övriga utrymmen i fastigheten värms från 25-01-01 med bergvärme. Varje lägenhet har en separat elmätare som avläses en gång om året. Varje lägenhetsinnehavare debiteras för sin uppmätta förbrukning. Elen upphandlas kollektivt av föreningens styrelse. Vatten, inklusive varmvatten ingår i årsavgiften.

Avgift

Under 2025 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kr/m².

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 96 medlemslägenheter med bostadsrätt, fördelade på:

20 st 1:or

30 st 2:or

42 st 3:or

4 st 4:or

Under 2025 har 7 lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 108 st.

Tillkommande medlemmar 7 st

Avgående medlemmar 8 st

Antalet medlemmar vid årets slut 107 st

Vidare upplåter föreningen en lokal till fotvård med hyresrätt samt 63 st garageplatser, varav 12 st med eluttag och samtliga med hyresrätt. Medlem kan ansöka om en plats per lägenhet.

Styrelse och styrelsearbete

Styrelse och suppleanter från 2025-01-01 – 2025-06-04:

Kerstin Engström, ledamot

Lisbeth Gustafsson, ledamot

Claes Norrman, ledamot

Lars Rabenius, ledamot

Lars Rossander, ledamot

Jan Lundström, ledamot

Gertrud Forssgren, suppleant

Jonas Lidén, suppleant

Kerstin Wennerström, suppleant

Vid årsmötet 2025-06-04 valdes ny styrelse och suppleanter:

Kerstin Engström, ledamot

Lisbeth Gustafsson, ledamot

Claes Norrman, ledamot

Lars Rabenius, ledamot

Lars Rossander, ledamot

Jan Lundström, ledamot

Gertrud Forssgren, suppleant

Jonas Lidén, suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2025-06-04 utsågs Claes Norrman till ordförande, Kerstin

Engström till vice ordförande, Lisbeth Gustafsson till ekonomiansvarig och Lars Rossander till sekreterare.

Totalt har 8 protokollförda sammanträden och 3 medlemsmöten avhållits under 2025.

Arvoden

Till styrelsen har arvode 2025 utgått med 176 400 kr.

Revisorer

Revisor under året har varit Emma Johansson, Delta Revision med Elin Bolling som suppleant. Ordinarie föreningsrevisor har varit Birgitta Fredholm.

Valberedning

Valberedning har under året varit Anne-Outram Mott, Viveka Vessberg Laksov och Lars Åkerhielm, sammankallande.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2025-06-04.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Nytorget Fastigheter AB rörande ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Kontaktpersoner har varit Elisabeth Westlund, kameral förvaltare, Alex Pavlovic, teknisk förvaltare och Han Wang, fastighetsskötare.

Underhåll och reparationer

Det löpande underhållet har inte krävt några omfattande insatser. Noterbart är omasfaltering av garageinfart samt ekonomisk ersättning till en mindre vattenskada. Därutöver har följande förbättringsåtgärder till en kostnad av 3,1 msek utförts :

Undersökning av takens status samt förbättringsarbete

Undersökning av betongkonstruktion i loft- och entrégångar

Målning av väggar, golv och dörrar i trapphus

Målning av ytterdörrar runt Borggården

Målning och reparationsarbeten av träräcken längs loftgångar och balkonger

Målning av fönster i D och E husen

En av Myndigheten för civilt försvar (MCF) begärd upprustning av föreningens två skyddsrum utfördes också.

Kommunen besiktigade i september föreningens sophantering och genomgången påvisade inte något behov av förändring.

Väsentliga händelser under året

Värdshuset 2025

Detaljplan för Gandvik 8 fick laga kraft den 20 februari 2025. Syftet med den nya detaljplanen är att utöka byggrätten och möjliggöra för lägenheter i den tidigare gemensamhetslokalen värdshuset.

Föreningen har sålt byggrätten till om- och nybyggnation av värdshusbyggnaden till Originat AB för

uppförande av nya bostadslägenheter, som efter färdigställandet kommer att ingå i Brf Gandvik.

Byggtreprenören Originat AB beviljades bygglov den 11 juni 2025 och byggarbetet beräknas kunna påbörjas våren 2026.

Bergvärmeprojektet

Projektet startades i slutet av 2022. Avtal träffades 2023-03-03 med ENEXEnergier att genomföra projektet att gå från direktverkande el till energiförsörjning via bergvärme. Projektet finansierades via ersättning om 20 msek från företaget Originat för byggrätten att bygga bostäder i fd Djursholms Vårdshus samt med 10,2 msek i energiförbättringsstöd från Boverket.

Projektet var genomfört inom godkänd tids- och kostnadsram och slutbesiktigades 2024-12-18

Under 2025 har successivt besparingen av konverteringen kunnat utläsas. 2022 var Brf Gandviks energiförbrukning 1,3 milj kWh. Vid utgången av 2025 har energiförbrukningen minskat och uppgick till ca 690 000 kWh. Den planerade och estimerade energibesparingen på 600 000 kWh är därmed uppnådd. Dessvärre har priserna på el från EON och Vattenfall samtidigt stigit kraftigt.

Om inte bergvärme införts skulle kostnaden för husets energiförbrukning varit ytterligare 1,1 msek. Föreningens energibetyg har i och med bergvärmeinstallationen gått från G till D.

Fr o m 2026-01-01 kan hushållselen, som betalas av varje enskild medlem till fullo utläsas och har under 2025 uppgått till 215 000 kWh.

Kommentar till resultatutfall 2025

2025 års resultaträkning uppvisar ett underskott på 3,16 msek. Detta har uppkommit genom att 50% av energieffektiviseringsstödet, 5,12 msek, utbetalades av Boverket först i slutet av januari 2025. Av detta användes 1,49 msek för att reglera den sista fakturan till ENEXEnergier då återstod 3,63 msek och styrelsen beslutade att nyttja dessa för att igångsätta obudgeterade men ytterst nödvändiga åtgärder för att förbättra eftersatta delar av föreningens fastigheter.

Totalt har 2,79 msek använts till de förbättringsåtgärder som redovisats under avsnittet ovan, underhåll och reparationer, inkl. en av MCF begärd upprustning av föreningens två skyddsrum som kostade 391 625 sek, även det obudgeterat.

Avskrivningarna har i och med bergvärmeprojektet ökat till 1,1 msek.

Avskrivningar påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Styrelsen har beslutat att avgiften måste höjas för att fortsatt kunna ha ett bra kassaflöde och få upp sparandet till framtida underhåll.

Underhållsplan

Företaget Perfecta har kontrakterats för att ta fram en underhållsplan som ska gälla 30 år- med speciellt fokus på de närmaste 10 åren.

Underhållsplanen skall vara klar under maj 2026.

Givet de stora underhållsprojekt som väntar under de närmaste åren kommer föreningens avgifter att behöva höjas. Närmare kunskap om avgiftshöjningarna kommer när underhållsplanen är färdigställd.

Planerade insatser under 2026

Föreningen fortsätter den påbörjade målningen av fönster.

Flerårsöversikt (kk)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 996	5 231	6 237	5 492	5 140
Resultat efter finansiella poster	-3 159	-1 003	1 477	460	308
Balansomslutning	42 898	48 803	54 900	40 361	35 189
Soliditet (%)	65%	23%	22%	26%	29%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	621	621	621	621	621
Genomsnittlig årsavgifter/kvm totala intäkter	81,6%	78,0%	65,4%	74,3%	79,3%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	2 060	2 061	2 063	2 065	2 066
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 044	2 046	2 047	2 049	2 050
Sparande till underhåll och investeringar	17	17	297	158	131
Räntekänslighet	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	225	265	270	252	250

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2025
Rörelseintäkter	4 996 450
Rörelsekostnader	-7 957 342
Finansiella poster	-197 754
Årets resultat	-3 158 646
Planerat underhåll	2 198 372
Avskrivningar	1 072 701
Årets sparande	112 427

Årets sparande per kvm total yta 17

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta för varje räkenskapsår.

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	3 893 408	-4 368 973	-1 003 021
Ombokning av spärrade medel för nybyggnation		20 000 000			
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			555 705	-555 705	
Balanseras i ny räkning				-1 003 021	1 003 021
Årets resultat					-3 158 646
Belopp vid årets utgång	12 184 636	20 370 048	4 449 113	-5 927 699	-3 158 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står: (kronor)

balanserat resultat	-5 927 699
årets resultat	-3 158 646
Totalt	-9 086 345

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	555 705
ianspråk tas av yttre fond	-2 198 372
i ny räkning överföres	-7 443 678
Totalt	-9 086 345

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
	<u>Not</u>		
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	4 996 450	5 230 676
Övriga intäkter	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		4 996 450	5 230 676
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-6 884 641	-5 294 768
Avskrivningar	5,6	<u>-1 072 701</u>	<u>-1 112 242</u>
Summa rörelsekostnader		-7 957 342	-6 407 010
Rörelseresultat		-2 960 892	-1 176 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter		33 401	398 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-231 155</u>	<u>-224 956</u>
Summa finansiella poster		-197 754	173 313
Resultat efter finansiella poster		-3 158 646	-1 003 021
Årets resultat		-3 158 646	-1 003 021

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	39 612 790	40 674 149
Inventarier, verktyg och installationer	6	56 710	68 052
Pågående byggnation	7	0	0
		<u>39 669 500</u>	<u>40 742 201</u>
Summa anläggningstillgångar		39 669 500	40 742 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		0	350
Övriga fordringar		3 115	3 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>237 901</u>	<u>5 247 745</u>
		241 016	5 251 855
Kassa och bank	8	2 987 024	2 809 208
Summa omsättningstillgångar		3 228 040	8 061 063
SUMMA TILLGÅNGAR		42 897 540	48 803 264

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 554 684	12 554 684
Yttre fond		4 449 113	3 893 408
		37 003 797	16 448 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 927 699	-4 368 973
Årets resultat		-3 158 646	-1 003 021
		-9 086 345	-5 371 994
Summa eget kapital		27 917 452	11 076 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 935 000	12 585 000
		9 935 000	12 585 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	3 595 000	955 000
Leverantörsskulder		525 747	3 324 920
Skatteskulder		22 370	17 291
Övriga skulder		1 200	9 641
Övriga skulder, entreprenör	11	0	20 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	900 771	835 314
Summa kortfristiga skulder		5 045 088	25 142 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 897 540	48 803 264

Kassaflödesanalys	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 775 171	-1 176 334
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 072 701	1 112 242
	-1 702 470	-64 092
Erhållen ränta	33 401	398 269
Erlagd ränta	-231 155	-224 956
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 900 224	109 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar		-3 943 219
Ökning av rörelseskulder	5 010 839	0
Minskning av rörelseskulder	-2 922 799	-5 084 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 816	-8 918 177
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-11 021 847
Försäljning av inventarier	0	0
	0	-11 021 847
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Uptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	-10 000
Årets kassaflöde	177 816	-19 950 024
Likvida medel vid årets början	2 809 208	22 759 232
Likvida medel vid årets slut	2 987 024	2 809 208

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Då K3 regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheten är ej genomförd i samband med komponentuppdelningen.

Avskrivningar sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivnings- tid</i>	<i>% per år</i>
Inventarier	10 år	10%
Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:		
Stomme, grund, garage, loftgångar	100 år	1%
Stammar, värme	50 år	2%
El	50 år	2%
Fönster	50 år	2%
Tak	40 år	2,5%
Hissar	40 år	2,5%
Fasad	50 år	2%
Laddstationer	10 år	10%
Bergvärme, värmecentral och värmepumpar	20 år	5%
Bergvärme, ventiler, termostater och injustering	25 år	4%
Bergvärme, tankar och rörsystem	50 år	2%
Bergvärme, borrhål och radiatorer	80 år	1,25%

Slutbesiktning stamreovering skedde i januari 2018.

Avskrivning stamreovering påbörjades 2018.

Avskrivningar bergvärme påbörjades 2024.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter.

Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	4 078 308	4 078 308
	Hyra lokaler och garage	329 281	287 898
	Bränsletillägg	262 155	538 804
	Elförbrukning laddstationer	2 593	1 231
	Kabel-Tv	306 660	306 660
	Panter och överlåtelseavgifter	12 303	13 875
	Övriga intäkter	5 150	3 900
		<u>4 996 450</u>	<u>5 230 676</u>
Not 2	Övriga intäkter	2025	2024
	Bidrag, elstöd	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Not 3	Styrelsekostnader	2025	2024
	Arvoden till styrelsen	176 400	171 900
	Arbetsgivaravgifter	15 458	15 202
		<u>191 858</u>	<u>187 102</u>

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader	2025	2024
<u>Driftskostnader</u>		
Vatten	303 137	437 404
El	1 188 232	1 317 363
Sophantering	129 444	113 303
Kabel-tv/Bredband/IT	312 141	315 890
Fastighetsförsäkring	158 483	148 318
Fastighetsförvaltning	392 616	369 233
Städning	75 741	72 998
Trädgårdsskötsel och snöröjning	462 021	466 851
Avtalskostnad hiss	15 649	16 166
Övriga avtal	155 627	73 811
Fastighetsavgift, bostäder	165 504	156 480
Fastighetsskatt, lokaler	31 550	30 860
Arvode revisor	34 250	70 375
Juristarvode	0	0
Övriga kostnader	128 803	100 404
	<u>3 553 198</u>	<u>3 689 456</u>
<u>Reparationer och underhåll</u>		
Fastighet, övrigt	3 080 785	523 588
Brandskydd	0	0
Försäkringsärenden	58 800	86 888
Nedlagd kostnad Vårdshuset	0	807 734
	<u>3 139 585</u>	<u>1 418 210</u>
Summa fastighetskostnader	6 692 783	5 107 666
Not 5 Byggnad och mark	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	45 756 729	24 258 586
Årets anskaffning	0	21 498 143
	<u>45 756 729</u>	<u>45 756 729</u>
Mark	1 899 825	1 899 825
	<u>1 899 825</u>	<u>1 899 825</u>
Ingående avskrivningar	-6 982 405	-5 881 505
Årets avskrivningar	-1 061 359	-1 100 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 043 764</u>	<u>-6 982 405</u>
Utgående planenligt restvärde	39 612 790	40 674 149
Redovisat värde byggnader	37 712 965	38 774 324
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>39 612 790</u>	<u>40 674 149</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	155 155 000	159 086 000
varav byggnad	90 097 000	77 969 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	795 528	795 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	795 528	795 528
Ingående avskrivning	-727 476	-716 134
Årets avskrivningar	-11 342	-11 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 818	-727 476
Utgående planenligt restvärde	56 710	68 052
Not 7 Pågående byggnationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde,		
Pågående Energieffektivisering	0	10 476 296
Omrubricering till byggnad	0	-10 476 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 8 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	4 780	8 638
Företagskonto	1 944 725	2 635 665
Sparkonto	27 756	9 084
Förskottat bidrag energibesparingsprojekt	0	0
Medel från försäljning av byggrätten avseende det nuvarande vårdshuset	261	155822
Placeringskonto	1 009 502	0
	2 987 024	2 809 209
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	2 776	0
Fastighetsförsäkring	82 340	76 143
KabelTv och bredband	26 011	26 012
Elavräkning	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	126 774	23 932
Laddstationer	0	2 594
Bidrag energieffektivisering från Länsstyrelsen	0	5 119 064
	237 901	5 247 745

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Konverterings -datum	Låne -nummer	Ränta	Belopp
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek AB	2027-03-01	453899	1,83%	9 000 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	280947	2,93%	945 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	403451	1,11%	1 600 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	421676	1,30%	992 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	421685	1,30%	992 500
				13 530 000
Avgår kortfristig del				-3 595 000
				9 935 000

Not 11 Övriga skulder, entreprenör

	2025-12-31	2024-12-31
Spärrade medel, förskotterat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.	20 000 000	20 000 000
Ombokat till upplåtelseavgifter	-20 000 000	0
	0	20 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	238 939	286 169
Räntekostnader	14 800	14 800
El	141 472	133 167
Vatten	88 195	0
Avfall	29 342	24 877
Övriga kostnader	43 123	93 185
Förskott Länsstyrelsen	0	0
Elavräkning	159 180	283 116
Målning	185 720	0
	900 771	835 314

Förskott från Länsstyrelsen avser förskotterat bidrag till energieffektiviseringsprojektet. Projektet har avslutats 2024 och bidraget har nu minskat anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 585 000	13 585 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-16

Djursholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Claes Norrman
Styrelseordförande

Lisbeth Gustafsson

Kerstin Engström

Lars Rabenius

Lars Rossander

Jan Lundström

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

Birgitta Fredholm
Förtroendevald 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."

CARL ERIK LARS ROSSANDER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 198b33e8e38051[...]ac9c594da4dfc

IP: 90.227.xxx.xxx

2026-04-27 12:46:25 UTC



Gun Lisbeth Gustafsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 126d5499407696[...]6ea600d192fca

IP: 90.5.xxx.xxx

2026-04-27 14:47:14 UTC



Lars Bror Anders Rabenius

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: ee301383691c06[...]21deae0d5316f

IP: 81.231.xxx.xxx

2026-04-27 15:09:04 UTC



Claes Herje Norrman

Styrelseordförande

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: e86c30b78fc09e[...]557385b9781c6

IP: 78.67.xxx.xxx

2026-04-27 15:33:16 UTC



Ulla Birgitta Fredholm

Internrevisor

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 656453da77b770[...]b0e066e7717e6

IP: 81.224.xxx.xxx

2026-04-28 06:02:45 UTC



JAN HOLGER LUNDSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: bd245a5fbbbd0e[...]51bc370b780c4

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-04-28 08:50:08 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.

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."

Kerstin Anna Katarina Engström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 0ad15b28914cbd[...]e00f1035483cb

IP: 90.230.xxx.xxx

2026-04-28 09:01:25 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-04-28 12:54:16 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.