

Årsredovisning 2024

Brf Gästfriheten

769607-1179



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gästfriheten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 kassa) 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26 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
Gästfriheten 1	2002	Stockholm
Gästfriheten 2	2002	Stockholm
Stridbarheten 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 108 bostadsrätter om totalt 6 734 kvm och 6 lokaler om 313 kvm samt förråd om 293 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7340 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabriel Maturana Edvardsson	Ordförande
Christina Sundqvist	Styrelseledamot (avgick okt -24)
Carl Erik Martin Le Grand	Styrelseledamot
Anna Granström	Styrelseledamot
Louise Hallman	Styrelseledamot
Simon Sani	Styrelseledamot
Sven Viil	Styrelseledamot
Annika Ekström	Suppleant
Ellen Neij	Suppleant
Johanna Lindbäck	Suppleant
Jonas Nygaard	Suppleant
Maria Suarez	Suppleant
Stina Lindskog	Suppleant

Valberedning

Hanna Boije
Ylva Edling
Maria Kristensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anna Kristina Larsson Internrevisor
Mats Lindblad Internrevisor
Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK besiktning självdrag
Rensning ventilationskanaler självdrag
Slipa och lacka entréportar trä
Olja träfönster/dörrar marklägenheter
- 2023-2025** ● Dränering
- 2022** ● Renovering av cykelrum
Stamspolning
- 2021** ● Renovering trapphus samt målning av ledstänger och sopskåp
Byte del av liggande stam
Byggnation av staket vid ena långsidan av parkeringen
- 2020** ● Rörinspektion
- 2019** ● Lackering av träfönster
Byte termostater
- 2018** ● Stamspolning och relining av liggande stam I-huset
Byte termostater
- 2016** ● Målning av källare, renovering av källarförråd samt byte av tvättutrustning
- 2015** ● Putsning och lackering av samtliga entrédörrar

- 2014 ● Vindarna tilläggsisolerades
- 2012 ● Branddörrar och portkodsosor byttes ut
Byte av värmecentral
- 2011 ● Elstigar och elen i samtliga lägenheter renoverades
- 2009 ● Balkonger totalrenoverades

Planerade underhåll

- 2025 ● Fasadenovering ROT-system inkl fönsterrenovering U-hus
Renovering av skadade ytterhörntak U-hus samt L-hus
- 2026 ● Radonmätning
Fasadrenovering ROT-system inkl fönsterrenovering L- hus samt I-hus

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El (eldistributör)	Ellevio AB & God El i Sverige AB
El (nätägare)	Fortum AB
Fastighetsservice	Nabo
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Kabel-tv	Tele2 Sverige AB
Källsortering	Casab City Avfallsservice
Städning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Vatten	Stockholm Vatten AB
Vinterväghållning	Frank & Skyttberg
Värme	Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen arbetat aktivt för att förbättra och utveckla vår förening. Vi har genomfört flera projekt som bidrar till en tryggare, grönnare och mer trivsamt miljö för alla medlemmar.

Vi har installerat cykelpollare och genomfört fällning av träd för att skapa en säkrare och mer tillgänglig utemiljö. Plantering av sötkörbärsträd och korallapel har utförts och planteringsplan med växtförteckning har tagits fram inför återplanteringen av föreningens alla rabatter. Yta för gemensam odling i pallkragar har också anlagts och två nya ängsytor har skapats.

Stora gården har fått ny lekutrustning i form av djungelhus och balansstubar. Stenläggning för utemöbler har anlagts på både stora gården och vid I-husets uteplats. Markispolicyen har uppdaterats och vi har genomfört en cykelrensning för att förbättra ordningen och säkerheten.

På stora gården har fyra nya lyktstolpar med eluttag installerats för att öka säkerhet och bekvämlighet. Stora gården och sträckan utmed I-huset har också fått ny asfalt för att minska risken för vattenansamling och förbättrar tillgängligheten. I samband med dräneringsprojekt har trappor ner till källare renoverats samt ny asfalt och stensättning fram till portar för att öka tillgängligheten. Dörrstopp och dörrupphållare i samtliga portar har reklamerats och bytts ut.

En riskanalys och inventering av elanläggningarna har genomförts som resulterat i rekommenderade åtgärdsförslag. Ett nytt treårigt internetavtal med Ownit har skrivits som gett en månadskostnad på 48 kronor per lägenhet. Utförd OVK-besiktning blev godkänd och nya takfläktar har köpts in enligt rekommendation. Vi har gått igenom samtliga motorvärmare för att säkerställa funktionen och vi har sökt bidrag hos Naturvårdsverket för installation av våra 11 nya laddstolpar för elbil.

Slutbesiktningen av dräneringsprojektet utfördes under hösten 2024. Frank & Skyttberg som varit huvudentreprenör under projektet fick även i uppdrag att bli föreningens nya entreprenör för snöröjning.

Vi har reviderat underhållsplanen och tagit fram en flerårsbudget vilken bland annat legat till grund för de avgiftshöjningar som följer 2025-2027. Styrelsen har från 2025-04-01 höjt avgiften med 20%.

Sammanfattningsvis har styrelsen under året tagit flera beslut som bidragit till en positiv utveckling av föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 393 812	6 384 234	6 358 848	6 225 435
Resultat efter fin. poster	-18 731 118	506 255	679 125	-1 286 906
Soliditet (%)	72	86	85	84
Yttre fond	5 284 558	3 609 558	1 969 183	1 969 183
Taxeringsvärde	115 216 000	115 216 000	115 216 000	110 321 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	865	849	853
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	87,4	87,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 094	1 182	1 888	1 924
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 760	1 055	1 684	1 699
Sparande per kvm totalyta, kr	119	216	253	339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	20	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	158	145	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	220	195	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,97	3,68	1,75	2,01
Räntekänslighet (%)	3,58	1,37	2,20	-

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

Det negativa resultatet härleds till dräneringsprojektet, upprustningen av gårdarna samt ökade räntekostnader. Resultatet får en direkt påverkan av större investeringar då föreningen redovisar enligt K2-regelverket och därför inte periodiserar större kostnader över investeringslivstiden. Föreningens möjlighet att uppfylla framtida ekonomiska åtaganden är däremot stabil, och det finns nyligen upprättad flerårsbudget för att föreningen löpande ska kunna följa upp verksamheten ur ett ekonomiskt perspektiv.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	52 465 250	-	-	52 465 250
Upplåtelseavgifter	26 285 406	-	-	26 285 406
Fond, yttre underhåll	3 609 558	-	1 675 000	5 284 558
Balanserat resultat	-7 216 878	506 255	-1 675 000	-8 385 623
Årets resultat	506 255	-506 255	-18 731 118	-18 731 118
Eget kapital	75 649 591	0	-18 731 118	56 918 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 385 623
Årets resultat	-18 731 118
Totalt	-27 116 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 284 558
Balanseras i ny räkning	-23 532 183
	-27 116 741

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 393 812	6 384 234
Övriga rörelseintäkter	3	10 344	98 150
Summa rörelseintäkter		6 404 156	6 482 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-22 951 789	-4 038 012
Övriga externa kostnader	9	-221 518	-173 449
Personalkostnader	10	-222 880	-390 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 055 598	-1 055 688
Summa rörelsekostnader		-24 451 784	-5 657 471
RÖRELSERESULTAT		-18 047 628	824 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 849	51 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-696 339	-369 942
Summa finansiella poster		-683 490	-318 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 731 118	506 255
ÅRETS RESULTAT		-18 731 118	506 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	78 187 423	79 208 689
Markanläggningar	13	166 898	201 230
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt		0	5 877 580
Summa materiella anläggningstillgångar		78 354 321	85 287 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 354 321	85 287 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 976	25 023
Övriga fordringar	14	650 859	2 130 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	414 520	405 909
Summa kortfristiga fordringar		1 107 355	2 561 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 116	37 911
Summa kassa och bank		39 116	37 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 146 471	2 598 951
SUMMA TILLGÅNGAR		79 500 792	87 886 450

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 750 656	78 750 656
Fond för yttre underhåll		5 284 558	3 609 558
Summa bundet eget kapital		84 035 214	82 360 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 385 623	-7 216 878
Årets resultat		-18 731 118	506 255
Summa fritt eget kapital		-27 116 741	-6 710 623
SUMMA EGET KAPITAL		56 918 472	75 649 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 600 000	0
Summa långfristiga skulder		12 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 660 409	7 741 227
Leverantörsskulder		1 177 985	3 375 239
Skatteskulder		26 931	15 416
Övriga kortfristiga skulder		-1 464	-2 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 118 459	1 107 635
Summa kortfristiga skulder		9 982 320	12 236 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 500 792	87 886 450

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 047 628	824 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 055 598	1 055 688
	-16 992 030	1 880 601
Erhållen ränta	12 849	51 284
Erlagd ränta	-652 699	-374 745
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 631 880	1 557 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 945	-21 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 217 362	3 463 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 860 186	4 999 260
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	5 877 580	-5 667 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 877 580	-5 667 976
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 678 146	0
Amortering av lån	-158 964	-4 622 053
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 519 182	-4 622 053
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 463 424	-5 290 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 055 421	7 346 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	591 996	2 055 421

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gästfriheten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, 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:

Byggnad	0,9 %
Markanläggningar	3,95 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4,92 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 614 560	5 614 560
Hysesintäkter, bostäder	251 148	251 148
Hysesintäkter, lokaler	245 096	218 315
Hysesintäkter, p-platser	192 592	196 750
Kabel-TV/Bredband	51 948	51 948
El	1 392	1 392
Övriga intäkter	37 076	50 121
Summa	6 393 812	6 384 234

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	35 298
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	34 353
Övriga rörelseintäkter	10 344	28 499
Summa	10 344	98 150

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	168 276	147 935
Städning	124 696	121 251
Besiktning och service	6 694	15 018
Ventilationskontroll OVK	222 292	0
Underhållsplan	1 875	18 750
Övriga serviceavtal	1 397	1 309
Trädgårdsarbete	35 631	32 832
Mark/gård/utemiljö Planteringar	251 216	235 624
Snöskottning	113 355	293 353
Klottersanering	0	4 711
Övriga köpta tjänster	556	2 425
Summa	925 988	873 208

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	61 459	14 400
Bostäder	22 022	23 330
Bostäder VVS	0	5 066
Tvättstuga	56 767	42 705
Trapphus/port/entr	0	1 704
Källarutrymmen	0	1 074
Dörrar och lås/porttele	7 510	9 850
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 231
VA	52 400	0
Värme	6 450	0
Ventilation	14 826	139 532
El	16 225	34 019
Tak	44 776	4 000
Fönster	2 431	0
Gård/markytor	0	4 658
Försäkringsärende/vattenskada	8 513	-5 766
Summa	293 379	283 803

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	209 604	0
Dörrar och lås/porttele	91 500	0
VA	0	25 000
Gård/markytor	18 248 753	0
Summa	18 549 857	25 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	172 214	180 501
Uppvärmning	1 324 792	1 162 254
Vatten	334 311	270 126
Sophämtning	256 764	207 177
Summa	2 088 081	1 820 058

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	121 105	112 387
Tomträttsavgälder	492 900	467 600
Kabel-TV	72 784	68 366
Bredband	95 120	102 024
Arvode teknisk förvaltning	99 484	93 127
Fastighetsskatt	213 090	192 439
Summa	1 094 483	1 035 943

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 359	403
Kontorsmtrl trycksaker	0	935
Datakommunikation	2 004	1 985
Övriga förvaltningskostnader	51 778	18 861
Juridiska kostnader	21 450	14 988
Revisionsarvoden	33 480	32 895
Styr.möte/stämma/städdag	2 641	1 355
Ekonomisk förvaltning	95 252	84 752
Serv.avg branschorg.	8 270	0
Bankkostnader	3 684	4 614
Övriga externa kostnader	1 600	12 662
Summa	221 518	173 449

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	169 250	294 495
Löner, arbetare	0	2 000
Sociala avgifter	53 630	93 828
Summa	222 880	390 323

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	696 339	369 942
Summa	696 339	369 942

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 518 083	94 518 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 518 083	94 518 083
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 309 394	-14 288 038
Årets avskrivning	-1 021 266	-1 021 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 330 660	-15 309 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 187 423	79 208 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 606 000	58 606 000
Taxeringsvärde mark	56 610 000	56 610 000
Summa	115 216 000	115 216 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	914 838	914 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	914 838	914 838
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-713 608	-679 276
Årets avskrivning	-34 332	-34 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-747 940	-713 608
Utgående restvärde enligt plan	166 898	201 230

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	97 979	112 598
Nabo Klientmedelskonto	543 480	1 753 776
Borgo	9 401	263 734
Summa	650 859	2 130 108

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 297	103 477
Fastighetsskötsel	44 099	42 069
Städning	32 678	31 174
Försäkringspremier	41 333	38 449
Kabel-TV	18 486	18 196
Tomträtt	129 525	123 225
Bredband	15 984	25 506
Förvaltning	24 118	23 813
Summa	414 520	405 909

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB			0	5 771 000
SBAB			0	1 970 227
Swedbank	2028-05-24	3,60 %	6 000 000	0
Swedbank	2029-05-25	3,62 %	6 600 000	0
Swedbank	2025-06-28	3,04 %	7 660 409	0
Summa			20 260 409	7 741 227
Varav kortfristig del			7 660 409	7 741 227

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 760 409 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 521	98 091
El	16 127	15 045
Uppvärmning	178 293	186 351
Vatten	55 377	38 008
Löner	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 011	49 620
Utgiftsräntor	43 640	0
Förutbetalda avgifter/hyror	535 570	536 000
Beräknat revisionsarvode	27 020	27 020
Summa	1 118 459	1 107 635

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

44 640 057

2023-12-31

44 640 057

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen meddelade i planerade avgiftshöjningar under 2025, 2026 samt 2027 utifrån ekonomisk analys genomförd av Nabo. April 2025 genomförs höjning om 20 % för respektive bostadsrätt.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Granström
Styrelseledamot

Carl Erik Martin Le Grand
Styrelseledamot

Gabriel Maturana Edvardsson
Ordförande

Louise Hallman
Styrelseledamot

Simon Sani
Styrelseledamot

Sven Viil
Styrelseledamot

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

Anna Kristina Larsson
Internrevisor

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 14:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 15:18

DOCUMENT ID:

r1_6gFigxg

ENVELOPE ID:

Bjbv6xtselg-r1_6gFigxg

DOCUMENT NAME:

Brf Gästfriheten, 769607-1179 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Erik Martin Le Grand legrand.martin@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:38 09.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
2. MARIE LOUISE KARIN HALLMAN m.louise.hallman@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 19:06 09.05.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.207.16
3. GABRIEL MATURANA EDVARDSSON gabrieledvardsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 20:02 09.05.2025 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.165
4. Simon Sani me@simonsani.com	Signed Authenticated	10.05.2025 10:46 10.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 157.231.151.122
5. ANNA GRANSTRÖM anna.granstrom@vindeln.net	Signed Authenticated	12.05.2025 09:50 12.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.207.27
6. Sven Viil svevi@msn.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:25 12.05.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.207.27
7. ANNA KRISTINA LARSSON kristina.a.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:44 12.05.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.207.39
8. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 14:50 12.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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