

Årsredovisning
för
Brf Gästsalen 1, 2 & 3
769607-9966

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Gästsalen 1, 2 & 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 23 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 23 april 2026



Borna Pazoki

Styrelsen för Brf Gästsalen 1, 2 & 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms kommun.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerades hos Bolagsverket 2012-04-10.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-17.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten inklusive tomträtten 2012-04-24 från Wallenstam Fastighets AB. En reversskuld finns hos säljaren Wallenstam Fastighets AB och löper utan ränta och utan bortre gräns för inlösen.

Nuvarande tomträttsavtal gäller 2019-01-01--2059-12-31 och uppgår till 829 tkr.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus om 11-14 våningar med totalt 140 bostadsrätter och 12 hyresrätter. Hyresrätterna ägs och förvaltas av föreningen. Säljintäkterna tillfaller Wallenstam Fastighets AB som skriver ner skuldreversen enligt avtal. Den totala boarean uppgår till 13 577 kvm varav bostadsrätter 12 604 kvm och hyresrätter 973 kvm. Lokalarean uppgår till 543 kvm.

I fastigheten finns skyddsrum, förråd, teknikutrymme, tvättstuga samt garage i nedre planet i två av husen. Föreningen disponerar 12 garageplatser, 2 mc-platser, samt 104 parkeringsplatser. Föreningen har avtal med Infometric för individuell mätning av elförbrukningen på laddplatserna. Det betyder att användare av laddplats, utöver p-platshyra, betalar föreningen för den el var och en förbrukar.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 67 st 3 rum och kök
- 75 st 4 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 262 tkr och fastighetsskatt för lokaler som uppgår till 71 tkr vilket är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 268 089 tkr varav byggnadsvärde 185 800 tkr och mark 82 289 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Stridbar El & Fastighetsservice AB.

Övriga leverantörer

* Svea Park AB	snöröjning
* Svenska Shining Rent AB	städning, entrémattor
* Hissbesiktningar i Sverige AB	hissbesiktningar
* S:t Eriks Hiss AB	larmavtal, hissreparationer
* Stockholm Vatten AB	avfallshantering, vatten
* Ellevio AB	fastighetsel
* Stockholm Exergi AB	fjärrvärme
* ERAB	
* Parkman	

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens driftskostnader, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfond 2025 uppgår till 590 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Borna Pazoki	ordförande
Harriet Lind	
Nathalie Fitzpatrick	
Javier Soler	
Lena Lundin	
Ilyas Hassan	
Willy Kihlmark	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 25 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande sammanträde.

Valberedning

Anne Hörnsten
Doris Philip
Karl-David Hjalmarsson
Örjan Gauffin

Revisor

Kvadrat Revision AB

Utförda större renoveringar och underhåll:

2013-2018

Stambyte
Upprustning av p-platser
Byte av kulvert och värmerör mellan husen
Renovering av källare
Hissrenovering
Byte av branddörrar
Installation av nätväggar förråd
Isolering av samtliga fönster och dörrar

2019

Ombyggnad av lokal till bostadsrätt för försäljning
Byte av garageportar

2020

Renovering av hyresrätt
Renovering av balkongdörrar
Påbörjat takbyte Mb13
Byte av grovtvättmaskin
Byte av tryckregleringspump för hushållsvatten
Återställt skyddsrum enligt MSB:s krav

2021

Slutfört takbyte Mb13
Påbörjat takbyte Mb17
Översyn av värmesystem
Renovering av hyresrätt

2022

Slutfört takbyte Mb17
Påbörjat uppdatering av utomhusbelysning
Installation av laddstolpar för elbilar

2023

Anpassning av sophantering
Fortsatt installation av utomhusbelysning
Påbörjad upphandling av fastighetsskötsel

2024

Renovering av föreningsrum/övernattningsrum
Byte av värmecentral
Målning av våningsplan på Medsolsbacken 13 samt 15
Byte av samtliga takarmaturer i våningsplan till nya modernare ledarmaturer
Fortsatt installation av utomhusbelysning
Uppdaterad elcentral
Fiber draget mellan våra tre fastigheter för att möjliggöra intern kommunikation/information
Upphandling av nya leverantörer för fastighetsskötsel samt vinterunderhåll
Installation av nödbelysning i samtliga trapphus
Uppsäkrat IT-strukturen avseende laddstolpar

2025

Byte av 10 st stolpmaturer
Installation och förberedelse av rumsgivare för styrning av rumstemperatur
Målningsarbete styrelserum
Uppmålning av nya parkeringsplatser
Nytt Parkeringssystem
Ärendehanteringssystem - fortsatt arbete med implementation
Målning våningsplan Medsolsbacken 17

Planerade större renoveringar och underhåll

2026

Kontroll tegelfasad (75 tkr)
Byte av stigarventiler i hus 13 samt 15 (400 tkr)
Installation av rullstolsramp vid baksidan av hus 13 (175 tkr)
Renovering av balkonger med sprickor (150 tkr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2 % från 2025-01-01.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 453 tkr, resultat exkl avskrivningar är positivt och uppgår till + 3 400 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med cirka + 2 351 tkr vid slutet av året.

Två lån á 33 047 500 per styck omsatta från Nordea till Handelsbanken den 2025-03-27. Det ena lånet är bundet på tre år med ränta 3,05%. Det andra är bundet på fem år med ränta 3,31%.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och uppdateras årligen för att säkerställa att hus och mark kontinuerligt hålls i gott skick.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 210 (206) medlemmar. Under året har 9 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 905	12 371	11 551	10 832
Resultat efter finansiella poster	-453	-3 266	-1 506	-2 560
Soliditet (%)	52,16	52,29	52,53	51,50
Skuldränta (%)	2,17	2,84	2,13	1,62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	831	834	760	686
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 376	9 412	9 412	9 412
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 503	10 951	10 951	10 951
Sparande per kvm (kr/kvm)	262	111	170	165
Räntekänslighet (%)	12,65	13,14	14,41	15,95
Värmekostnad/kvm (kr)	164	163	150	136
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	222	204	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,05	81,45	79,52	76,28
Resultat exkl avskrivningar	3 400	-61	2 389	1 158

Nyckeltalen är från 2025 beräknade på 12 604 kvm boarea och 1516 kvm hyresarea, tidigare år är beräknade på 12 089 kvm boarea och 1 976 kvm hyresarea.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning total/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån inklusive reversskuld till säljaren Wallenstam Fastighet AB som löper räntefritt dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Värmekostnad/kvm

Föreningen kostnader för värme dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningar vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 222 999	4 092 612	3 333 770	-41 826 471	-3 945 602	148 877 308
Disposition av föregående års resultat:			-357 341	-3 588 261	3 945 602	0
Årets resultat					-452 877	-452 877
Belopp vid årets utgång	187 222 999	4 092 612	2 976 429	-45 414 732	-452 877	148 424 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 414 732
årets förlust	-452 877
	-45 867 609

behandlas så att

avsättning fond för underhåll	804 267
ianspråktagande av fond för underhåll	-295 646
i ny räkning överföres	-46 376 230
	-45 867 609

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 905 319	12 370 833
Övriga rörelseintäkter	3	10 612	2 336
Summa rörelseintäkter		12 915 931	12 373 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 583 871	-6 912 511
Övriga externa kostnader	5	-683 054	-672 809
Personalkostnader	6	-285 353	-303 207
Avskrivningar		-3 852 522	-3 884 390
Summa rörelsekostnader		-10 404 800	-11 772 917
Rörelseresultat		2 511 131	600 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 087	225 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 114 095	-4 091 510
Summa finansiella poster		-2 964 008	-3 865 784
Resultat efter finansiella poster		-452 877	-3 265 532
Resultat före skatt		-452 877	-3 265 532
Årets resultat		-452 877	-3 265 532

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	285 138 481	288 633 566
Markanläggningar	8	1 770 275	2 100 807
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	26 905
Summa materiella anläggningstillgångar		286 908 756	290 761 278

Summa anläggningstillgångar

286 908 756

290 761 278

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 992	9 966
Övriga fordringar	10	8 650 799	6 853 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	424 848	359 366
Summa kortfristiga fordringar		9 116 639	7 222 627

Kassa och bank

Kassa och bank		4 004 480	3 459 103
Summa kassa och bank		4 004 480	3 459 103
Summa omsättningstillgångar		13 121 119	10 681 730

SUMMA TILLGÅNGAR

300 029 875

301 443 008

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

199 384 668

199 384 668

Fond för yttre underhåll

2 976 429

3 333 770

Summa bundet eget kapital

202 361 097

202 718 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-45 414 732

-41 826 471

Årets resultat

-452 877

-3 265 532

Summa fritt eget kapital

-45 867 609

-45 092 003

Summa eget kapital

156 493 488

157 626 435

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

132 385 000

66 290 000

Övriga skulder

12

8 572 576

8 572 576

Summa långfristiga skulder

140 957 576

74 862 576

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

0

66 095 000

Förskott från kunder

407 012

0

Leverantörsskulder

443 677

712 699

Skatteskulder

43 396

34 311

Övriga skulder

135 305

977

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 549 421

2 111 010

Summa kortfristiga skulder

2 578 811

68 953 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

300 029 875

301 443 008

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-452 877

-3 265 532

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 852 522

3 884 390

Förändring av skattefordran/skatteskuld

17 473

-9 332

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

3 417 118

609 526

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-31 026

5 454

Förändring av kortfristiga fordringar

-65 368

-52 005

Förändring av kortfristiga skulder

-289 272

618 699

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 031 452

1 181 674

Årets kassaflöde

3 031 452

1 181 674

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10 192 397

9 010 723

Likvida medel vid årets slut

14

13 223 849

10 192 397

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ändring har gjorts 2025 på jämförelsesiffrorna för 2024. Räntekostnader om 680 tkr har varit dubbelt bokförda 2024 både som leverantörsskuld och upplupen ränta vilket resulterade i för höga räntekostnader. Ändring har gjorts genom att minska skuld och minska räntekostnad. Effekten av ändringen resulterar i ett bättre resultat om 680 tkr.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner, installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	10 468 228	10 077 633
Hyror antennplatser	231 027	211 920
Hyror bostäder	1 333 772	1 215 966
Hyror lokaler	135 713	133 610
Hyror garag/parkeringsplatser	621 601	626 092
Hyror övriga objekt	24 050	24 050
Debiterad fastighetsskatt	9 309	9 309
Eldebitering	66 360	69 103
Övernattnings-/gästlägenhet	13 300	3 150
Avgift andrahandsupplåtelse	1 960	0
	12 905 320	12 370 833

I årsavgiften ingår värme och TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Vidarefakturerings lås/nycklar	3 846	1 800
Övriga intäkter	6 766	536
	10 612	2 336

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer/underhåll	587 297	1 504 160
Fastighetsskötsel	0	229 674
Trädgårdsskötsel	76 983	1 811
Städning/entrémattor	314 919	290 137
Snöröjning	89 763	190 109
Serviceavtal	16 500	16 125
Hissbesiktning/larm	11 234	28 752
Fastighetsel	346 640	368 916
Fjärrvärme	2 313 580	2 287 755
Vatten/avlopp	522 884	459 538
Avfallshantering	102 793	116 116
Fastighetsförsäkring	223 286	209 369
Container/tippavgift	16 236	14 299
Tomträttsavgifter	828 700	828 700
Kabel-tv/bredband	85 889	73 244
Besiktningsskostnader	0	40 031
Övriga driftskostnader	47 167	253 775
	5 583 871	6 912 511

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt/avgift	332 938	293 390
Telefoni	6 264	5 830
Datorkommunikation/hemsida	6 741	6 341
Revisionsarvode	38 750	45 350
Ekonomisk förvaltning	148 642	205 098
Kontorsmaterial	1 140	1 098
Juridisk konsultation	54 351	0
Bankkostnader	3 614	2 302
Övriga externa tjänster	38 021	90 943
Medlem/föreningsavgift	5 773	5 681
Övriga förvaltningskostnader	46 819	16 777
	683 053	672 810

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode styrelse	235 200	229 200
Arvode valberedning	14 700	11 460
Sociala avgifter	35 453	61 552
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	995
	285 353	303 207

Not 7 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 729 397	322 729 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 729 397	322 729 397
Ingående avskrivningar	-34 095 831	-30 600 746
Årets avskrivningar	-3 495 085	-3 495 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 590 916	-34 095 831
Utgående redovisat värde	285 138 481	288 633 566
Taxeringsvärden byggnader	185 800 000	160 391 000
Taxeringsvärden mark	82 289 000	96 172 000
	268 089 000	256 563 000

Not 8 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 397 224	3 397 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 397 224	3 397 224
Ingående avskrivningar	-1 296 417	-965 885
Årets avskrivningar	-330 532	-330 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 626 949	-1 296 417
Utgående redovisat värde	1 770 275	2 100 807

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	846 881	846 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	846 881	846 881
Ingående avskrivningar	-819 976	-761 203
Årets avskrivningar	-26 905	-58 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-846 881	-819 976
Utgående redovisat värde	0	26 905

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 622	86 010
Parkeringsintäkter	24	138
Fordran klientmedel Fastum AB	4 535 436	2 723 774
Fastum Fasträntekonto	4 003 863	4 009 519
Kortfr fordr hos leverantörer	33 854	33 854
	8 650 799	6 853 295

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hisservice	10 409	0
Tomträttsavgäld	207 175	207 175
Kabel TV	12 970	12 853
Fastighetsförsäkring	56 238	54 572
Ekonomisk förvaltning	37 402	36 281
Hemsida	0	4 873
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	20 803	17 538
Upplupna ränteintäkter	4 816	9 298
Brandskyddsarbete	1 835	1 762
Serviceavtal	375	375
Fastighetsägarna	5 200	1 146
Bredband	7 924	8 805
Övrigt	0	4 687
Arovde utbetalt 2025 som avser 2026	59 700	0
	424 847	359 365

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,360	2027-06-30	66 290 000	66 290 000
Nordea	3,050	2028-03-30	33 047 500	33 047 500
Nordea	3,310	2030-03-30	33 047 500	33 047 500
Reversskuld Wallenstam Fastighets AB			8 572 576	8 572 576
			140 957 576	140 957 576
Kortfristig skuld			0	66 095 000

En reversskuld hos säljaren Wallenstam Fastighets AB om 8 573 tkr ingår i den totala låneskulden och löper utan ränta och utan bortre gräns för inlösen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Arvode styrelse	0	183 767
Arvode valberedning	5 545	2 305
Sociala avgifter	1 742	58 463
Förutbetalda hyror/avgifter	1 032 100	529 259
Räntekostnader	0	717 352
Revisionsarvode	41 000	41 000
Fastighetsel	13 338	38 957
Fjärrvärme	328 179	321 280
Snöröjning	0	7 750
Fastighetsskötsel	916	17 056
Besiktningsskostnader	0	10 031
Reparationer	12 869	6 100
Vatten	44 075	42 034
Avfallshantering	23 595	21 306
Städning	29 898	29 179
Planerat underhåll	0	80 946
Juridisk konsultation	14 597	0
Förbrukningsmaterial	0	4 225
Hemsida	1 319	0
Övrigt	248	0
	1 549 421	2 111 010

Not 14 Likvida medel kassaflöde

	2025-12-31	2024-12-31
Klientkonto Fastum AB	4 535 436	2 723 774
Handelsbanken	2 559 548	2 046 754
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	5 448 795	5 421 868
	12 543 779	10 192 396

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

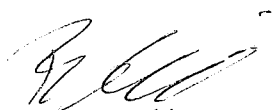
Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5,5% från januari 2026.

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	135 690 000	135 690 000
	135 690 000	135 690 000

Årsredovisningen har beslutats 23 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

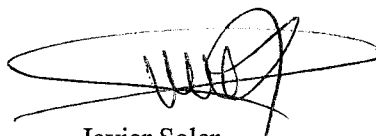


Borna Pazoki

Harriet Lind



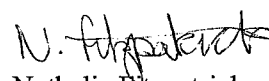
Ilyas Hassan



Javier Soler



Lena Lundin



Nathalie Fitzpatrick

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

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision AB

Forts. Revisionsberättelse 2 sid. samt 1 sid. elektronisk underskrift.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästsalen 1, 2 & 3

Org.nr 769607-9966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästsalen 1, 2 & 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gästsalen 1, 2 & 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Gästsalen 1, 2 & 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gästsalen 1, 2 & 3 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-25 12:03:27

Dokumentet är undertecknat av:



Johan Olof Magnusson Dahl (19891120XXXX) Revisor

2026-03-25 12:03:27



 **VERIFIERA DOKUMENT**

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (204910 byte)

CBDA63973DF0106435151F196748CDD32821D6C800A2C5C393D65D486EC3724166ACCD67055265482173
FCC81DE6E3832AA035EEC333E24278A4A9F44DAFAD89