

2025

Årsredovisning

Brf Gasten

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Gasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Gasten 12, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1959-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1962. Fastigheten är belägen på Storgatan 43-51 i Härnösand. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokskåp,
7 st	1 rum och kokvrå,
26 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 980 kvm enligt taxeringsbevis

Total lokalyta inkl. garage: 529 kvm enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av Fastighetskompetens. Lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

En långsiktig underhållsplan är färdigställd under 2024.

Utförda underhållsåtgärder

År

Renoverat garagetak under markplan	2025
Byte av undercentral	2024
Passersystem	2022
Byte av tvättmaskin och målning	2021
Utbyte av frånluftsvärmepump	2019
Byte fönster och fönsterdörrar	2018
Rensning samtliga frånlyftskanaler/imkanaler	2017
Iordningsställande av uthyrningsrum	2016
Asbestsanering i källargång	2016
Byte av galvledning i källarplan	2016
Renovering tvättstuga inkl. byte maskiner	2013
Omläggning tak, lagning och målning av fasader samt renovering av balkonger	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2009
Installerat porttelefoner	2009
Stambyten kök	2008
Badrumsrenovering och stambyte	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt avgifterna med 7% från och med 1 januari 2025.

Under året har även föreningen renoverat taket till ett garage som ligger under markplan. Det har skett med nytt tätskikt och med ny asfalt på ytan. Arbetet är slutfört. Med anledning av detta arbete tog föreningen upp ett lån på 800 000 kr för finansiering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 4% från och med 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 62 och vid räkenskapsårets slut 64.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmans 2025-05-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Karlsson	Ordförande
	Lars Feldt	Vice ordförande
	Susanne Jonasson	ledamot
	Sara Muhieddine	ledamot
	Ulrica Fransson	ledamot
Suppleant	Beverly Johansson	
	Elin Persson	
	Mikael Pettersson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 590	2 441	2 212	2 091	2 149
Soliditet (%)	23,9	31,7	32,8	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	-793	-248	76	-171	231
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	758	689	656	656
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	92,5	92,8	93,5	91,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	267	237	226	194
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 085	1 930	2 010	2 095	2 181
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 455	2 273	2 367	2 466	2 568
Skuldränta (%)	3,0	3,5	3,3	1,9	1,7
Räntekänslighet (%)	3,0	3,0	3,4	3,8	3,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	189	101	113	166

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Upplysning vid förlust

Förenigens resultat visar en förlust. Förlusten kan främst härledas till genomfört underhåll. Det största underhållet under året bestod av att föreningen renoverat garagetak.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 405	3 785 000	91 413	-457 585	-248 088	3 362 145
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			56 000	-56 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-248 088	248 088	0
Årets resultat					-792 518	-792 518
Belopp vid årets utgång	191 405	3 785 000	147 413	-761 673	-792 518	2 569 627

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-761 674
årets förlust	-792 518
	-1 554 192

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	63 291
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-147 000
i ny räkning överföres	-1 470 483
	-1 554 192

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	2 589 682	2 440 704
Summa rörelseintäkter		2 589 682	2 440 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 566 308	-1 874 983
Övriga externa kostnader		-179 034	-158 008
Personalkostnader	4	-116 071	-124 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 207	-279 207
Summa rörelsekostnader		-3 140 620	-2 436 248
Rörelseresultat		-550 938	4 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 950	-252 860
Summa finansiella poster		-241 580	-252 544
Resultat efter finansiella poster		-792 518	-248 088
Resultat före skatt		-792 518	-248 088
Årets resultat		-792 518	-248 088

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	9 584 718	9 863 925
Summa materiella anläggningstillgångar		9 584 718	9 863 925
Summa anläggningstillgångar		9 584 718	9 863 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 836
Övriga fordringar		5 733	6 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 425	113 760
Summa kortfristiga fordringar		121 158	125 093
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 037 736	621 570
Summa kassa och bank		1 037 736	621 570
Summa omsättningstillgångar		1 158 894	746 663
SUMMA TILLGÅNGAR		10 743 612	10 610 588

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

191 405

191 405

Uppskrivningsfond

3 785 000

3 785 000

Fond för yttre underhåll

147 413

91 413

Summa bundet eget kapital

4 123 818

4 067 818

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-761 674

-457 586

Årets resultat

-792 518

-248 088

Summa fritt eget kapital

-1 554 192

-705 674

Summa eget kapital

2 569 626

3 362 144

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

4 390 441

2 763 632

Summa långfristiga skulder

4 390 441

2 763 632

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 926 152

4 009 802

Leverantörsskulder

490 365

95 894

Skatteskulder

6 983

8 499

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

360 045

370 617

Summa kortfristiga skulder

3 783 545

4 484 812

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 743 612

10 610 588

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-792 518	-248 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	279 207	279 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	-513 311	31 119
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	4 836	-4 836
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 665	174
Förändring av leverantörsskulder	394 470	41 816
Förändring av kortfristiga skulder	-11 323	87 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 993	155 546
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / nyupptagande	543 159	-279 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	543 159	-279 568
Årets kassaflöde	416 166	-124 022
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	621 570	745 591
Likvida medel vid årets slut	1 037 736	621 569

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.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 762 219 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 416 212	2 258 136
Hyror lokaler	0	0
Hyror garageplatser	68 085	65 624
Hyror parkeringsplatser	19 874	18 936
Gemensamhetsel, moms	70 711	87 697
Avgift andrahandsuthyrning	10 834	10 311
Övriga intäkter	3 967	0
	2 589 683	2 440 704

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	140 987	98 072
Periodiskt underhåll	958 057	297 500
Fastighetsskötsel och städ	137 130	135 644
Fjärrvärme	423 027	447 027
Vatten & avloppsavgifter	264 747	243 210
Elavgifter	262 721	245 068
Sophämtning	92 618	98 302
Snöröjning, sandning, sopning	15 195	39 248
Förbrukningsinv. / mtrl	5 790	18 176
Försäkring fastighet	57 258	56 165
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	139 107	134 786
Fastighetsskatt	69 276	61 784
Trivselkonto	395	0
	2 566 308	1 874 982

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	88 200	96 450
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	27 871	27 600
	116 071	124 050

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 348 178	13 348 178
Mark	4 028 000	4 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 376 178	17 376 178
Ingående avskrivningar	-7 512 253	-7 233 046
Årets avskrivningar	-279 207	-279 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 791 460	-7 512 253
Utgående redovisat värde	9 584 718	9 863 925
Taxeringsvärden byggnader	15 700 000	14 567 000
Taxeringsvärden mark	5 397 000	4 028 000
	21 097 000	18 595 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 657 768	9 657 768
	9 657 768	9 657 768

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea PG konto företag	1 037 736	621 570
	1 037 736	621 570

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea	3,41	2026-02-19	184 750
Swedbank	3,79	3-mån	1 772 742
Swedbank	3,76	2029-01-25	553 632
Swedbank	3,45	2028-03-24	1 795 469
Swedbank	3,59	2029-03-23	2 210 000
Swedbank	2,89	3-mån	800 000
			7 316 593
Kortfristig del av långfristig skuld			2 926 152

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 5 785 413 kr.
Nästa års amortering 306 236 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-18

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Karlsson
ordförande

Sara Muhieddine

Susanne Jonasson

Lars Feldt

Ulrica Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

HÅKAN KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gasten

0a67f89e-d069-4bd1-974b-1db9d8a22fa7 - 2026-03-19 16:21:37 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 1b5cf8de-aac7-498c-959b-741f690cff1a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sara Jasmine Muhieddine

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Gasten

091d8a58-e7da-4f5a-aefa-dd5c55e58adf - 2026-03-24 13:48:22 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8acf33d1-59bf-4a5d-b7d4-e57ab8e372e9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anneli Susanne Jonasson

32bef13f-d386-46e0-b81e-0954e1eca164 - 2026-03-24 16:11:16 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3df780f9-d8c1-4b37-9508-7003ea2b7eb4 - SE

LARS FELDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Gasten

a530e85f-4f04-4a4c-8126-b01e2f4bb84c - 2026-04-02 15:31:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c684c34f-e667-4bc8-812f-82d4555782b4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ULRICA MARIANNE FRANSSON

a815f7c0-b542-4418-9a33-5c6ea9ac3484 - 2026-04-03 09:39:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2b556dea-b904-487f-b25d-573586dedba8 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

41a70e52-329b-48d6-b9ae-0467559f645f - 2026-04-07 23:00:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1c73f33f-7bef-4ce7-a639-7a522552a323 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gasten

Org.nr. 788000-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gasten för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

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 upphöra med 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. Risker 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 Brf Gasten 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 ledamöter 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 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.

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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Gasten Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 3d8394aca8a81fa913f5d45ab0fd4a352627d1016e48716ca563389f30c27ca9
Skickad: 2026-04-04 kl 11:53

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-07 kl 21:59

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor