

# Årsredovisning 2024

Brf Gåspennan

769621-5842



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gåspennan

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 kassan) 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 2010-06-07. Stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen förvärvade fastigheten, Lyckolandet 1 i Stockholms kommun, oktober 2011. Lagfart erhöles i maj 2012.	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa (Fullvärdsförsäkrad). Bostadsrättsinnehavaren tecknar egen bostadsrättsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 164 bostadsrätter om totalt 13 435 kvm och 6 lokaler om 575 kvm. Byggnadernas totalyta är 14010 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl-Henrik Chalfen	Ordförande
Amelie Bergstedt	Styrelseledamot
Gun-Britt Söderdahl	Styrelseledamot
Kenny Williams	Styrelseledamot
Torben Jacobson	Styrelseledamot
Malin Ljungzell	Suppleant
David Enbom	Suppleant
Viktor Heinrich	Suppleant
Lena Tigell Alfredsson	Suppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Tony Norrby, Caroline Blomgren och Sophia Sjöström.

## Firmateckning

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

## Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-04. Ombildande av lokal till bostadsrättsrättslägenhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning
- 2023** ● Installation solceller  
Installation LED-belysning i alla gemensamma utrymmen  
Installation IMD för el och varmvatten  
Filterbyte i alla lägenheter  
Justering av styrsystem
- 2020** ● Byte av styrsystem
- 2019** ● OVK besiktning
- 2018** ● Installation elladdplatser i garaget
- 2017** ● Installation LED-belysning i trapphusen
- 2016** ● Kakel i entreerna

## Planerade underhåll

- 2025** ● OVK  
Byte av inpasseringssystem  
Radonmätning

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning GA:1 tillsammans med fastigheterna Lycksaligheten 1 (Brf Poeten) och Lycksaligheten 2 (Brf Lycksaligheten). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage. Vår förening har 52 andelar, Lycksaligheten 1 har 107 andelar och Lycksaligheten 2 har 46 andelar. , med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar garage.

## Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sjuvåningar med total boarea om 13 435 kvm samt fem lokaler för uthyrning med en total area om 575 kvm. Föreningen har 164 stycken bostadsrätter. Föreningen disponerar över totalt 117 parkeringsplatser varav 65 platser i den egna fastigheten. Uppvärmning sker genom en kombination av fjärrvärme, frånluftsvärmepumpar och solceller.

#### Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen i fastigheten finns, ett styrelserum för styrelsens arbete, utrymmen för källsortering av sopor, cykelrum, städrum, barnvagns- och rullstolsförråd. I fastigheten finns också lägenhetsförråd i källar-, entré- och vindsplan.

#### Årsavgifterna

Årsavgifterna skall täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten. Under år 2024 har årsavgifterna (inklusive garage- och mc-platser) varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften är 725 kronor per kvadratmeter och år, exklusive bredband/TV/Telefoni, hushållsel och varmvatten.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes år 2013 och har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (dvs. 2028) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår och faktureras hyreslokalerna.

#### Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende allmänna gångvägar.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande

Hyresgäst Verksamhet Yta Kontrakt till

Svenska Nergy AB (STC) Gym 151 kvm 2028-09-30

Donis Trattoria AB Restaurang 167 kvm 2030-10-01 (samt ett soprum om 10 kvm)

Qibyme AB Studio 57 kvm 2029-06-30

Indian Garden matlåda AB Restaurang 108 kvm 2026-09-30

Ledig lokal kontor 82 kvm ledig från och med 2024-07-01 (Ombildning till bostadsrättslägenhet pågår)

#### Fastighetens framtida underhållsbehov

Styrelsen utarbetade under 2016 en underhållsplan för perioden 2017-2046 tillsammans med vår dåvarande tekniska förvaltare Nabo. I underhållsplanen är kostnader uppskattade för underhållsåtgärder exklusive löpande underhåll, förbrukningskostnader som fjärrvärme, vatten, el samt för akuta åtgärder. Den ekonomiska analysen visar att den avsättning som föreningen för närvarande gör på 25 kronor per kvm boarea och år täcker de förväntade kostnaderna under de kommande 30 åren. En översyn av underhållsplanen görs årligen efter kända förändringar av gjorda antaganden som planen bygger på.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Inga avgiftsförändringar har beslutats under 2024.

Föreningen har amorterat totalt 4 700 TSEK under 2024. Två lån har omförhandlats.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen har sett över hyresavtalen med hyreslokalerna för Donis Trattoria AB och Creacta ekonomi AB och har kommit överens om höjda årshyror och förlängning av avtal. Creacta ekonomi AB har överlåtit sin lokal under året till Qibyme AB, from 2 april 2024. Svea ingenjörbyrå AB har flyttat ut efter förhandling med föreningen den 1 juli 2024. Föreningen avser att ombilda lokalen till en bostadsrätt efter extra stämman som skedde i november 2024. Projektering pågår.

## Övriga uppgifter

En ny energideklaration har utförts under 2024, ett år efter att solceller och ledbelysning installerats. Föreningen har fortfarande energiprestanda D, trots en energibesparing om ca 10%. Fortsatt åtgärdsutredning pågår för att sänka energiåtgången ytterligare.

Byte av inpasseringssystem för förbättrat skalskydd påbörjades sommaren 2024 och kommer att slutföras i början av 2025.

### Styrelsen sammansättning

Vid stämman avgick Sophia Sjöström som styrelseledamot.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 278 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 280 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 041	13 689	11 732	11 625
Resultat efter fin. poster	-3 478	-3 987	-1 410	-675
Soliditet (%)	85	84	85	84
Yttre fond	2 458	2 299	1 949	1 599
Taxeringsvärde	873 500	873 500	873 500	684 450
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	698	577	579
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,9	67,6	66,1	66,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 570	9 920	9 634	9 872
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 178	9 513	9 238	9 467
Sparande per kvm totalyta, kr	221	157	327	379
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	147	57	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	98	83	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	30	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	275	181	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	3,11	0,80	0,93
Räntekänslighet (%)	13,21	14,22	16,68	17,05

**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 el och vatten (totalt 1 102 044 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	342 925	-	-	342 925
Upplåtelseavgifter	400 775	-	-	400 775
Fond, yttre underhåll	2 299	-	159	2 458
Balanserat resultat	-17 941	-3 987	-159	-22 087
Årets resultat	-3 987	3 987	-3 478	-3 478
<b>Eget kapital</b>	<b>724 071</b>	<b>0</b>	<b>-3 478</b>	<b>720 592</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 087
Årets resultat	-3 478
<b>Totalt</b>	<b>-25 566</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350
Att från yttre fond i anspråk ta	-307
Balanseras i ny räkning	-25 608
	<b>-25 566</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 041	13 689
Övriga rörelseintäkter	3	79	167
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 119</b>	<b>13 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 330	-6 804
Övriga externa kostnader	9	-611	-574
Personalkostnader	10	-477	-421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 267	-5 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 685</b>	<b>-13 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 435</b>	<b>68</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 992	-4 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 913</b>	<b>-4 055</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 478</b>	<b>-3 987</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 478</b>	<b>-3 987</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	846 783	852 637
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>846 783</b>	<b>852 637</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>846 783</b>	<b>852 637</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		492	616
Övriga fordringar	13	3 905	6 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	353	341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 750</b>	<b>7 105</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 045	1 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 045</b>	<b>1 009</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 795</b>	<b>8 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>852 578</b>	<b>860 751</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		743 700	743 700
Fond för yttre underhåll		2 458	2 299
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>746 158</b>	<b>745 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-22 087	-17 941
Årets resultat		-3 478	-3 987
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 566</b>	<b>-21 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>720 592</b>	<b>724 071</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	83 420	54 508
Övriga långfristiga skulder		436	-2 052
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 855</b>	<b>52 456</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		45 158	81 120
Leverantörsskulder		498	586
Skatteskulder		69	160
Övriga kortfristiga skulder		117	203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 288	2 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 130</b>	<b>84 225</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>852 578</b>	<b>860 751</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 435</b>	<b>68</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 267	5 990
	<b>7 702</b>	<b>6 058</b>
Erhållen ränta	79	26
Erlagd ränta	-4 685	-4 007
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 096</b>	<b>2 077</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	542	-900
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-440	412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 198</b>	<b>1 590</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-413	-3 715
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-413</b>	<b>-3 715</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	3 900
Amortering av lån	-4 700	-50
Depositioner	138	218
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 562</b>	<b>4 068</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 777</b>	<b>1 943</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 436</b>	<b>4 493</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 659</b>	<b>6 436</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gåspennan 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, el, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	4 - 20 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	8 298	7 937
Hysesintäkter, lokaler	1 991	1 936
Hysesintäkter, p-platser	1 361	1 368
Övriga intäkter	862	818
Kabel-TV/Bredband	335	335
Intäktsreduktion	-28	0
Vatten	348	229
El	874	1 067
<b>Summa</b>	<b>14 041</b>	<b>13 689</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	0	145
Övriga intäkter	0	1
Försäkringsersättning	21	0
Övriga intäkter, moms	21	0
Övriga rörelseintäkter	37	21
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>167</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	14	0
Besiktning och service	359	408
Städning	253	240
Trädgårdsarbete	209	169
Övrigt	46	26
<b>Summa</b>	<b>879</b>	<b>843</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	66	142
Garageportar	6	13
Bostäder	4	0
Bostäder VVS	8	0
Källarutrymmen	16	0
Soprum/miljöanläggning	17	17
Dörrar och lås/porttele	15	75
Undercentral	3	243
VA	69	31
Värme	0	4
Ventilation	67	29
El	31	0
Hissar	76	43
Pumpgrop/fettavskiljare	7	64
Garage och p-platser	0	2
Försäkringsärende/vattenskada	34	0
<b>Summa</b>	<b>419</b>	<b>664</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	62	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	191
VA	246	0
<b>Summa</b>	<b>307</b>	<b>191</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 178	2 058
Uppvärmning	1 137	1 370
Vatten	253	427
Sophämtning	203	181
<b>Summa</b>	<b>2 771</b>	<b>4 035</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131	127
Övrigt	2	0
Självrisker	32	26
Kabel-TV	0	8
Bredband	7	81
Bredband/Kabeltv	331	252
Arvode teknisk förvaltning	0	2
Samfällighet	85	210
Fastighetsskatt	365	365
<b>Summa</b>	<b>953</b>	<b>1 071</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2	5
Övriga förvaltningskostnader	379	319
Juridiska kostnader	3	1
Revisionsarvoden	22	35
Ekonomisk förvaltning	205	213
<b>Summa</b>	<b>611</b>	<b>574</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	390	350
Sociala avgifter	87	70
<b>Summa</b>	<b>477</b>	<b>421</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 992	4 079
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>4 992</b>	<b>4 081</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	912 593	908 856
Årets inköp	413	3 736
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>913 006</b>	<b>912 593</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-59 956	-53 966
Årets avskrivning	-6 267	-5 990
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-66 223</b>	<b>-59 956</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>846 783</b>	<b>852 637</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>317 825</i>	<i>317 825</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	461 700	461 700
Taxeringsvärde mark	411 800	411 800
<b>Summa</b>	<b>873 500</b>	<b>873 500</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	291	374
Övriga fordringar	0	347
Nabo Klientmedelskonto	2 546	4 359
Borgo	1 068	1 067
<b>Summa</b>	<b>3 905</b>	<b>6 148</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148	146
Försäkringspremier	153	143
Bredband	1	1
Förvaltning	51	52
<b>Summa</b>	<b>353</b>	<b>341</b>

NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,67 %	31 108	31 108
Stadshypotek	2025-02-04	3,61 %	23 408	28 108
SEB	2027-01-28	3,42 %	20 785	20 785
SEB	2025-09-28	4,63 %	19 500	19 500
Stadshypotek	2028-01-30	3,39 %	29 877	29 877
Stadshypotek	2028-06-01	3,84 %	3 900	3 900
<b>Summa</b>			<b>128 578</b>	<b>133 278</b>
Varav kortfristig del			45 158	78 770

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 828 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	31
Städning	20	19
El	149	215
Uppvärmning	124	149
Utgiftsräntor	510	203
Vatten	69	77
Löner	98	98
Sociala avgifter	31	31
Förutbetalda avgifter/hyror	1 246	1 332
<b>Summa</b>	<b>2 288</b>	<b>2 156</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	164 500	164 500

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Amelie Bergstedt  
Styrelseledamot

---

Carl-Henrik Chalfen  
Ordförande

---

Gun-Britt Söderdahl  
Styrelseledamot

---

Kenny Williams  
Styrelseledamot

---

Torben Jacobson  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 22:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2025 14:04

DOCUMENT ID:

rkbQdf9Knkx

ENVELOPE ID:

B1gQOf9t2Jg-rkbQdf9Knkx

DOCUMENT NAME:

Brf Gåspennan, 769621-5842 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Amelie Bergstedt amelia.bergstedt@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 14:10 20.03.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.28
2. TORBEN JACOBSON torbenjac@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 14:37 20.03.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.171.83
3. Carl-Henrik Alexander Chalfen ordf@brfgaspennan.se	Signed Authenticated	20.03.2025 21:39 20.03.2025 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.148.149
4. Gun-Britt Alice Janette Söderdahl gunbritt.a.soderdahl@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 23:41 20.03.2025 23:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.213.62
5. KENNY WILLIAMS kenny.williams1@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 11:31 21.03.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 93.106.4.98
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	23.03.2025 22:43 23.03.2025 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

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

## 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåspennan  
769621-5842**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåspennan för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gåspennan för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 22:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2025 14:04

DOCUMENT ID:

SJ7XOM5Fh1e

ENVELOPE ID:

Hy7uf9Fn1l-SJ7XOM5Fh1e

DOCUMENT NAME:

rb Gåspennan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	23.03.2025 22:43 23.03.2025 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

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

## 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