

Årsredovisning 2024

Brf Gästsalen 1, 2 & 3

Org nr 769607-9966

fastum

www.fastum.se Tel: 90 220

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gästsalen 1, 2 & 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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.

Nuvarande tomträttsavtal gäller 2019-01-01--2028-12-31 och uppgår till 828 tkr.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus om 11-14 våningar med totalt 139 bostadsrätter och 13 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 12 089 kvm och hyresrätter 1 488 kvm. Lokalarean uppgår till 488 kvm.

I fastigheten finns skyddsrum, förråd, teknikutrymme, tvättstuga samt garage i nedre planet i två av husen. Föreningen disponerar 12 garageplatser, 89 parkeringsplatser och 3 mc-platser.

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 248 tkr och fastighetsskatt för lokaler som uppgår till 46 tkr vilket är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 256 563 tkr varav byggnadsvärde 160 391 tkr och mark 96 172 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Jungfrusunds Fastighet & Trädgård AB.

Övriga leverantörer

* Habitek Utemiljö 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
* Ängby Rör	
* Bauer Elektriska	
* 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 2024 uppgår till 590 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Borna Pazoki	ordförande
Harriet Lind	
Nathalie Fitzpatrick	
Javier Soler	
Lena Lundin	
Örjan Gauffin	
Johan Neiderstam	suppleant
Willy Kihlmark	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 24 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande sammanträde.

Valberedning
Anne Hörnsten
Doris Philip
Karl-David Hjalmarsson

Revisor
Conseil Revision AB
Daniel Johansson, ordinarie revisor.
Niclas Adersten, revisorssuppleant

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

Planerade större renoveringar och underhåll

2025

Kontroll tegelfasad (75 tkr)

Uppmålning av p-plats (35 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 9,8 % från 2024-03-01. Från 2025-01-01 höjs årsavgiften med 2 %.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 3 946 tkr, resultat exkl avskrivningar är negativt och uppgår till - 61 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med cirka 1 182 tkr vid slutet av året.

Föreningen har under året:

-Genomfört upphandlingar av t.ex. vinterväghållning, trädgårdsunderhåll, samt påbörjat fastighetsskötsel.

-Digitaliserat styrelsens arbetsrutin.

-Introducerat ett nytt ärendehanteringssystem

Underhållsplan

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

Parkering/garage

Föreningen har totalt 107 parkeringsplatser fördelat på 12 garageplatser, 3 MC-platser, 34 vanliga p-rutor utan el, 36 p-rutor med el för motorvärmare och 22 laddplatser varav 12 stycken som idag nyttjar laddboxen. Föreningen har från och med 1/1-24 tecknat avtal med Infometric för individuell mätning av elförbrukningen. Det betyder att användare av laddplats, utöver p-platshyra, betalar föreningen för den el var och en förbrukar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 206 (203) medlemmar. Under året har 7 (15) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 371	11 551	10 832	10 441
Resultat efter finansiella poster	-3 946	-1 506	-2 560	-2 184
Soliditet (%)	52,07	52,53	51,50	50,96
Skuldränta (%)	3,30	2,13	1,62	1,81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	834	760	686	645
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 412	9 412	9 412	9 641
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 951	10 951	10 951	10 951
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	170	165	153
Räntekänslighet (%)	13,14	14,41	15,95	16,99
Värmekostnad/kvm (kr)	163	150	136	151
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	204	189	187
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,45	79,50	76,24	74,30
Resultat exkl avskrivningar	-61	2 389	1 158	1 534

En reverssskuld hos säljaren Wallenstam Fastighets AB om 16 642 tkr ingår i den totala låneskulden och löper utan ränta och utan bortre gräns för inlösen.

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 reverssskuld 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 ökade räntekostnader samt höga avskrivningar vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

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 (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 223	4 093	2 744	-39 730	-1 506	152 823
Disposition av föregående års resultat:			590	-2 096	1 506	0
Årets resultat					-3 946	-3 946
Belopp vid årets utgång	187 223	4 093	3 334	-41 826	-3 946	148 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 826 471
årets förlust	-3 945 602
	-45 772 073

behandlas så att	
avsättning fond för underhåll	590 000
ianspråktagande av fond för underhåll	-947 341
i ny räkning överföres	-45 414 732
	-45 772 073

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 370 833	11 550 787
Övriga rörelseintäkter	3	2 336	7 721
Summa rörelseintäkter		12 373 169	11 558 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 912 511	-5 231 175
Övriga externa kostnader	5	-672 809	-616 856
Personalkostnader	6	-303 207	-256 654
Avskrivningar		-3 884 390	-3 894 893
Summa rörelsekostnader		-11 772 917	-9 999 578
Rörelseresultat		600 252	1 558 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		225 726	5 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 771 580	-3 070 853
Summa finansiella poster		-4 545 854	-3 065 198
Resultat efter finansiella poster		-3 945 602	-1 506 268
Resultat före skatt		-3 945 602	-1 506 268
Årets resultat		-3 945 602	-1 506 268

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	288 633 566	292 128 651
Markanläggningar	8	2 100 807	2 431 339
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	26 905	85 678
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		290 761 278	294 645 668

Summa anläggningstillgångar

290 761 278

294 645 668

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 966	15 420
Övriga fordringar	12	6 853 295	7 673 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	359 366	307 499
Summa kortfristiga fordringar		7 222 627	7 995 979

Kassa och bank

Kassa och bank		3 459 103	1 465 005
Summa kassa och bank		3 459 103	1 465 005
Summa omsättningstillgångar		10 681 730	9 460 984

SUMMA TILLGÅNGAR

301 443 008

304 106 652

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

199 384 668

198 225 964

Fond för yttre underhåll

3 333 770

2 743 770

Summa bundet eget kapital

202 718 438

200 969 734

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-41 826 471

-39 730 203

Årets resultat

-3 945 602

-1 506 268

Summa fritt eget kapital

-45 772 073

-41 236 471

Summa eget kapital

156 946 365

159 733 263

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

66 290 000

66 290 000

Övriga skulder

14

8 572 576

9 731 280

Summa långfristiga skulder

74 862 576

76 021 280

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

66 095 000

66 095 000

Leverantörsskulder

1 392 769

446 501

Skatteskulder

34 311

51 121

Övriga skulder

977

19 893

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

2 111 010

1 739 594

Summa kortfristiga skulder

69 634 067

68 352 109

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

301 443 008

304 106 652

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 945 602	-1 506 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 884 390	3 894 893
Förändring av skattefordran/skatteskuld		-9 332	-62 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-70 544	2 326 453
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 454	-13 554
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 005	444 307
Förändring av kortfristiga skulder		1 298 769	511 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 181 674	3 268 514
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 169 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 169 610
Årets kassaflöde		1 181 674	2 098 904
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 010 723	6 911 818
Likvida medel vid årets slut	16	10 192 397	9 010 722

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 077 633	9 188 846
Hyror antennplatser	211 920	198 953
Hyror bostäder	1 215 966	1 343 716
Hyror lokaler	133 610	125 434
Hyror garag/parkeringsplatser	626 092	659 129
Hyror övriga objekt	24 050	24 050
Debiterad fastighetsskatt	9 309	9 309
Eldebitering	69 103	1 350
Övernattnings-/gästlägenhet	3 150	0
	12 370 833	11 550 787

I årsavgiften ingår värme och TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Vidarefaktureringslås/nycklar	1 800	3 400
Övriga intäkter	536	3 079
Elprisstöd	0	1 242
	2 336	7 721

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer/underhåll	1 504 160	158 568
Fastighetsskötsel	229 674	259 162
Trädgårdsskötsel	1 811	5 379
Städning/entrémattor	290 137	257 699
Snöröjning	190 109	267 428
Serviceavtal	16 125	16 500
Hissbesiktning/larm	28 752	32 022
Fastighetsel	368 916	402 723
Fjärrvärme	2 287 755	2 105 425
Vatten/avlopp	459 538	354 555
Avfallshantering	116 116	190 491
Fastighetsförsäkring	209 369	179 562
Container/tippavgift	14 299	14 833
Tomträttsavgälder	828 700	828 700
Kabel-tv/bredband	73 244	50 126
Besiktningsskostnader	40 031	6 079
Övriga driftskostnader	253 775	101 924
	6 912 511	5 231 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt/avgift	293 390	287 158
Telefoni	5 830	13 465
Datorkommunikation/hemsida	6 341	6 271
Revisionsarvode	45 350	36 250
Ekonomisk förvaltning	205 098	139 107
Kontorsmaterial	1 098	13 526
Juridisk konsultation	0	55 738
Bankkostnader	2 302	1 550
Övriga externa tjänster	90 943	33 164
Medlem/föreningsavgift	5 681	8 232
Övriga förvaltningskostnader	16 777	22 395
	672 810	616 856

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Arvode styrelse	229 200	193 200
Arvode valberedning	11 460	9 660
Sociala avgifter	61 552	50 846
Utbildning kurs/konf/seminarie	995	995
Övriga arvoden	0	1 953
	303 207	256 654

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 729 397	322 729 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 729 397	322 729 397
Ingående avskrivningar	-30 600 746	-27 105 661
Årets avskrivningar	-3 495 085	-3 495 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 095 831	-30 600 746
Utgående redovisat värde	288 633 566	292 128 651
Taxeringsvärden byggnader	160 391 000	160 391 000
Taxeringsvärden mark	96 172 000	96 172 000
	256 563 000	256 563 000

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 397 224	1 821 914
Investering sopsystem	0	756 250
Investering laddstolpar	0	819 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 397 224	3 397 224
Ingående avskrivningar	-965 885	-635 353
Årets avskrivningar	-330 532	-330 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 296 417	-965 885
Utgående redovisat värde	2 100 807	2 431 339

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	846 881	846 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	846 881	846 881
Ingående avskrivningar	-761 203	-702 427
Årets avskrivningar	-58 773	-58 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819 976	-761 203
Utgående redovisat värde	26 905	85 678

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 750	346 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 750	346 750
Ingående avskrivningar	-346 750	-336 250
Årets avskrivningar	0	-10 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 750	-346 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	86 010	93 488
Parkeringsintäkter	138	0
Fordran klientmedel Fastum AB	2 723 774	3 530 939
Fastum Fasträntekonto	4 009 519	4 014 778
Kortfr fordr hos leverantörer	33 854	33 854
	6 853 295	7 673 059

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Hisservice	0	3 107
Tomträttsavgäld	207 175	207 175
Kabel TV	12 853	12 658
Fastighetsförsäkring	54 572	45 654
Ekonomisk förvaltning	36 281	34 063
Hemsida	4 873	4 842
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	17 538	0
Upplupna ränteintäkter	9 298	0
Brandskyddsarbete	1 762	0
Serviceavtal	375	0
Infometric	1 146	0
Bredband	8 805	0
Övrigt	4 687	0
	359 365	307 499

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,360	2027-06-30	66 290 000	66 290 000
Nordea	4,070	2025-03-27	33 047 500	33 047 500
Nordea	4,070	2025-03-27	33 047 500	33 047 500
Reversskuld Wallenstam Fastighets AB			8 572 576 140 957 576	9 731 280 142 116 280
Kortfristig skuld			66 095 000	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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arvode styrelse	183 767	188 567
Arvode valberedning	2 305	2 545
Sociala avgifter	58 463	60 047
Förutbetalda hyror/avgifter	529 259	895 520
Räntekostnader	717 352	0
Revisionsarvode	41 000	34 400
Fastighetsel	38 957	47 503
Fjärrvärme	321 280	325 814
Snöröjning	7 750	93 871
Fastighetsskötsel	17 056	23 040
Besiktningsskostnader	10 031	0
Reparationer	6 100	8 418
Vatten	42 034	30 392
Avfallshantering	21 306	24 796
Städning	29 179	0
Planerat underhåll	80 946	0
Serviceavtal	0	1 500
Telefon	0	374
Förbrukningsmaterial	4 225	2 806
	2 111 010	1 739 593

Not 16 Likvida medel kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Klientkonto Fastum AB	2 723 774	3 530 939
Handelsbanken	2 046 754	1 465 005
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	5 421 868	4 014 778
	10 192 396	9 010 722

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	135 690 000	135 690 000
	135 690 000	135 690 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borna Pazoki
Ordförande

Lena Lundin

Örjan Gauffin

Harriet Lind

Javier Soler

Nathalie Fitzpatrick

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Daniel Johansson
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gästsalen 1, 2 & 3
Org.nr. 769607-9966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gästsalen 1, 2 & 3 för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gästsalen 1, 2 & 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2025-

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

FULLMAKT vid föreningsstämma

Härmed ger jag/vi fullmakt för den person som anges nedan.

Namn: _____

Personnummer: _____

får företräda mig/oss vid föreningsstämma den: _____

i Bostadsrättsförening: _____
och avge min/vår röst vid stämman.

Lägenhet adress/nummer: _____

Ort: _____

Ort: _____

Datum: _____

Datum: _____

Underskrift medlem

Underskrift medlem

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Information:

Den som inte kan närvara på stämman kan rösta genom att lämna fullmakt till ett ombud.

Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Bestämmelser om vem som får vara ombud finns i 9 kap. 14 § 4 bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Styrelsen kan i enlighet med Lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor (2020:198) inför föreningsstämma under år 2021 besluta att medlemmarna har rätt att anlita även andra personer än de som anges i lag och stadgar som ombud samt att ett ombud får företräda fler än en medlem.

fastum

