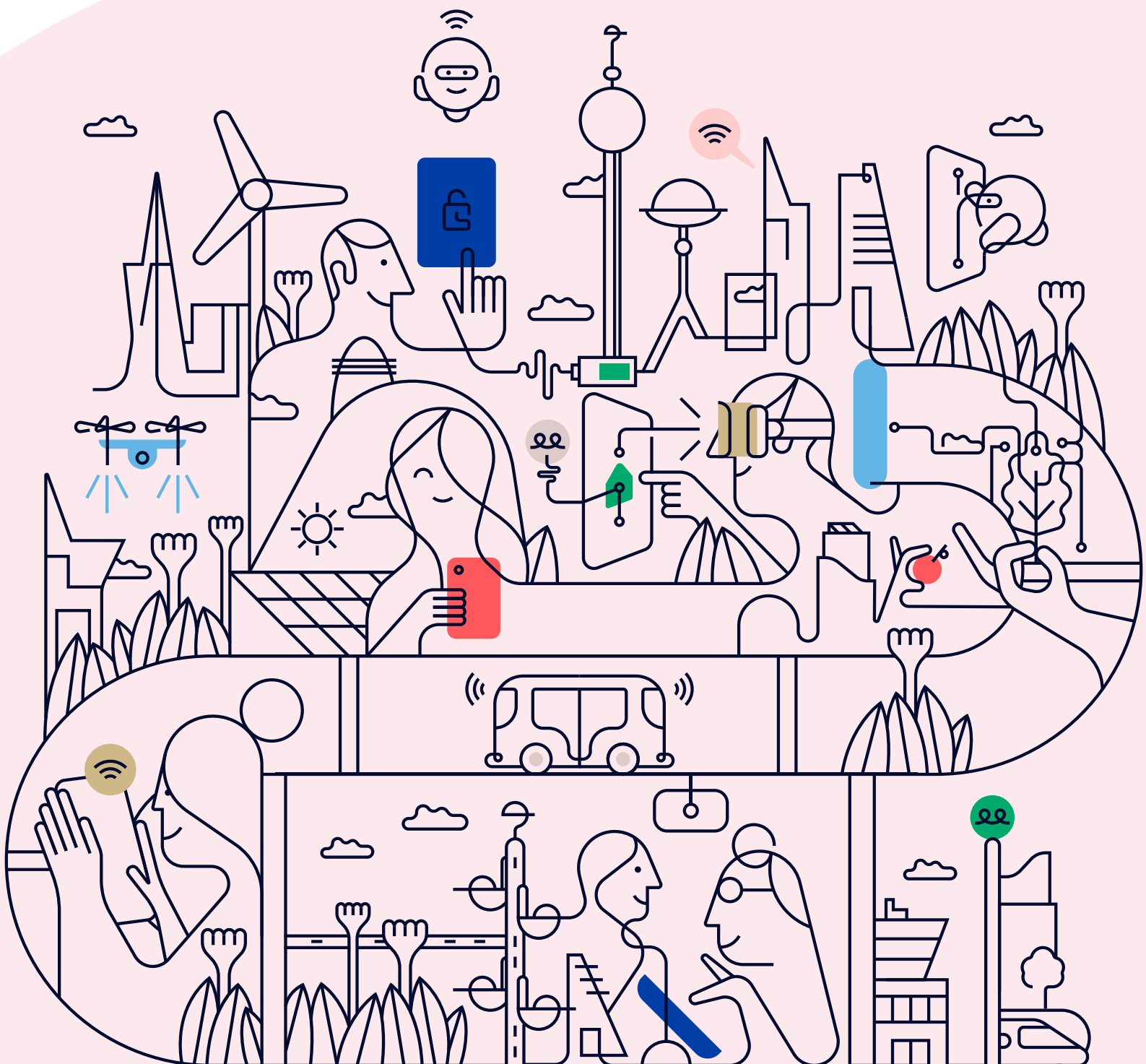




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gotska Sandön 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2010-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-10 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
Gotska Sandön 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 634 kvm och 2 lokaler om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 5704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Törner	Ordförande
Monika Aronsson	Styrelseledamot (tom 241231)
Ebba Charlotta Haak	Styrelseledamot
Helena Kristersson	Styrelseledamot
Karl-Erik Wahlberg	Styrelseledamot
Sanida Saliovski	Suppleant
Niklas Björkén	Suppleant

Valberedning

Annika Leindal

Firmateckning

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

Revisorer

Christian Robert Kromnér Auktoriserad revisor Revise AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Hiss-telefon utbytt - Gammalt 3G system bytts ut
Stamspolning - 10-års intervall
Hissar
LED belysning - påbörjat byte i entréhall samt trapphus
Installation av 5 laddplatser i garage
Byte av belysning i trapplöp

2023 ● Uppgradering av garagegolv
Installation av 6 laddplatser i garage

Planerade underhåll

2025 ● Byte av styrsystem för värmepumpar
Fortsatt byte av armaturer i trapphus mot LED
Byte av armaturer i allmänna utrymmen och i service utrymmen till LED

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Wiab service AB
Hissar	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gotska Sandön 2 , med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar garage och gård .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lånen har fortsatt planenligt och ca 520000 kr har amorterats. Skulden uppgår nu till ca 5000 kr per kvm bostadsrätt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtal med On Tower Sweden AB har förlängts med 20 år.

Övriga uppgifter

3 av lånen om ca 18,8 mkr med en ränta om 0,65 % skall omförhandlas 2026-01-01 se även not 16.

Tomträttsavgälden löper tom 2031-06-30.

Föreningen följer löpande utvecklingen på räntemarknaden för att vid behov kunna justera avgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 183 140	4 990 758	4 624 043	4 582 013
Resultat efter fin. poster	-1 680 565	-1 837 556	-1 568 964	-1 625 744
Soliditet (%)	90	90	89	89
Yttre fond	3 367 305	3 544 338	2 917 724	2 387 226
Taxeringsvärde	354 170 000	354 170 000	354 170 000	270 907 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	704	659	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	72,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 068	5 161	5 253	5 434
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 006	5 097	5 253	5 434
Sparande per kvm totalyta, kr	174	196	232	239
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	57	65	55
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	100	80	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	8	26	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	183	166	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,66	0,81	-
Räntekänslighet (%)	7,20	7,83	-	-

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 139 754 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

Föreningen amorterar löpande på skulden. Närmare 10 mkr har amorterats sedan 2012. Detta bygger en trygghet inför kommande investeringar och underhåll. Hittills har föreningen klarat att hantera alla kostnader som uppstått, såväl underhåll som investeringar, med avgifter och hyresintäkter. Det negativa resultatet är främst kopplat till avskrivningarna som sker linjärt. Styrelsen har under de två senaste åren justerat avgiften för att kunna hantera ökade driftskostnader. Styrelsens viktigaste parameter är kassan, som normalt skall kunna hantera tre månaders utgifter och ger på så sätt en trygghet för medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	185 557 000	-	-	185 557 000
Upplåtelseavgifter	89 998 000	-	-	89 998 000
Fond, yttre underhåll	3 544 338	-349 533	172 500	3 367 305
Balanserat resultat	-17 616 756	-1 488 023	-172 500	-19 277 279
Årets resultat	-1 837 556	1 837 556	-1 680 565	-1 680 565
Eget kapital	259 645 026	0	1 680 565	261 325 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 104 779
Årets resultat	- 1 680 565
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 172 500
Totalt	-20 957 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	44 228
Balanseras i ny räkning	-20 913 616

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 183 141	4 990 758
Övriga rörelseintäkter	3	47 400	134 688
Summa rörelseintäkter		5 230 541	5 125 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 372 174	-3 585 739
Övriga externa kostnader	9	-196 093	-196 818
Personalkostnader	10	-170 839	-82 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 627 964	-2 623 322
Summa rörelsekostnader		-6 367 071	-6 488 857
RÖRELSERESULTAT		-1 136 530	-1 363 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 696	12 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-565 731	-486 886
Summa finansiella poster		-544 035	-474 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 680 565	-1 837 556
ÅRETS RESULTAT		-1 680 565	-1 837 556

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	285 430 347	288 053 247
Maskiner och inventarier	13	45 173	50 237
Summa materiella anläggningstillgångar		285 475 520	288 103 484
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 475 520	288 103 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89 032	6 730
Övriga fordringar	14	1 953 176	1 729 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 672	17 100
Summa kortfristiga fordringar		2 174 880	1 753 567
Kassa och bank			
Kassa och bank		160 607	131 140
Summa kassa och bank		160 607	131 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 335 487	1 884 707
SUMMA TILLGÅNGAR		287 811 007	289 988 191

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 555 000	275 555 000
Fond för yttre underhåll		3 367 305	3 544 338
Summa bundet eget kapital		278 922 305	279 099 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 277 279	-17 616 756
Årets resultat		-1 680 565	-1 837 556
Summa fritt eget kapital		-20 957 844	-19 454 312
SUMMA EGET KAPITAL		257 964 461	259 645 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	18 986 206
Summa långfristiga skulder		0	18 986 206
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 551 791	10 089 189
Leverantörsskulder		263 743	325 868
Skatteskulder		105 340	194 680
Övriga kortfristiga skulder		73 461	67 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	852 211	679 306
Summa kortfristiga skulder		29 846 546	11 356 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 811 007	289 988 191

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 136 530	-1 363 410
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 627 964	2 623 322
	1 491 434	1 259 912
Erhållen ränta	21 696	12 740
Erlagd ränta	-565 731	-377 501
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	947 399	895 151
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-247 816	108 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 985	76 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726 568	1 079 359
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 659
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-523 604	-523 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-523 604	-523 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	202 964	505 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 796 469	1 291 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 999 433	1 796 469

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gotska Sandön 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
Installationer konto 1232	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	3 644 332	3 405 681
Hysesintäkter lokaler	39 033	0
Hysesintäkter lokaler, moms	231 631	217 380
Hysesintäkter garage	854 000	786 900
Deb. fastighetsskatt, moms	24 972	24 972
Bredband	182 160	182 152
Kallvatten, moms	685	3 575
Varmvatten, moms	69 904	78 136
El	70 400	69 575
Övernattnings-/gästlägenhet	26 100	79 350
Dröjsmålsränta	0	845
Pantsättningsavgift	9 168	9 408
Överlåtelseavgift	11 464	6 565
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	916	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	17 689	126 223
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	5 183 141	4 990 758

I årsavgifterna ingår kostnad för kallvatten, varmvatten och bredband.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	58 510
Övriga intäkter	47 400	64 486
Försäkringsersättning	0	11 692
Summa	47 400	134 688

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	36 646	46 519
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 312	800
Städning enligt avtal	114 990	108 100
Städning utöver avtal	18 134	18 456
Hissbesiktning	5 682	8 399
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 734
Energideklarationer	0	18 706
Gårdkostnader	0	2 993
Gemensamma utrymmen	1 017	29 805
Sophantering	0	1 562
Garage/parkering	51 333	0
Serviceavtal	41 573	58 009
Mattvätt/Hyrmattor	34 349	31 161
Förbrukningsmaterial	13 477	23 125
Summa	322 511	358 369

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 400
Hus kropp utvändigt	1 160	0
Tvättstuga	7 506	0
Trapphus/port/entr	3 173	3 195
Sophantering/återvinning	21 042	7 001
Dörrar och lås/porttele	7 259	18 951
Värmeanläggning/undercentral	0	6 216
Ventilation	13 468	0
Elinstallationer	11 397	41 829
Tele/TV/bredband/porttelefon	498	0
Hissar	78 877	109 358
Garage/parkering	0	7 358
Summa	144 379	195 308

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	30 760	27 734
VVS	0	122 716
Elinstallationer	0	46 943
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 468	0
Garage/parkering	0	132 059
Summa	44 228	329 452

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	482 189	327 544
Uppvärmning	516 814	569 129
Vatten	45 685	148 732
Sophämtning/renhållning	42 878	35 133
Summa	1 087 566	1 080 538

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	111 814
Självrisk	0	24 100
Markhyra/väavgift/avgälder	0	4 451
Tomträttsavgäld	1 372 247	1 195 314
Bredband	181 056	181 052
Samfällighetsavgifter	9 555	0
Övriga fastighetskostnader	194 631	0
Fastighetsskatt	105 340	105 340
Korr. fastighetsskatt	-89 340	0
Summa	1 773 489	1 622 071

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	658
Inkassokostnader	522	1 844
Revisionsarvoden extern revisor	32 423	32 797
Styrelseomkostnader	12 627	0
Föreningskostnader	11 369	34 353
Studieverksamhet	4 988	0
Förvaltningsarvode enl avtal	88 819	85 191
Överlåtelsekostnad	16 039	7 354
Pantsättningskostnad	13 758	13 395
Administration	6 846	10 351
Konsultkostnader	6 859	4 096
Bostadsrätterna Sverige	0	6 780
Summa	196 093	196 818

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	140 009	66 450
Bilersättning skattefri	400	500
Arbetsgivaravgifter	30 430	16 028
Summa	170 839	82 978

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	564 388	486 417
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 343	469
Summa	565 731	486 886

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 442 134	314 442 134
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 442 134	314 442 134
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 388 887	-23 765 987
Årets avskrivning	-2 622 900	-2 622 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 011 787	-26 388 887
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	285 430 347	288 053 247
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	184 263 000	184 263 000
Taxeringsvärde mark	169 907 000	169 907 000
Summa	354 170 000	354 170 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 659	0
Inköp	0	50 659
Utgående anskaffningsvärde	50 659	50 659
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-422	0
Avskrivningar	-5 064	-422
Utgående avskrivning	-5 486	-422
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 173	50 237

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	114 350	64 408
Transaktionskonto	1 025 612	1 053 109
Borgo räntekonto	813 214	612 220
Summa	1 953 176	1 729 737

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 999	11 050
Förutbet försäkr premier	115 721	0
Upplupna intäkter	0	6 050
Upplupna ränteintäkter	2 952	0
Summa	132 672	17 100

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	0,65 %	6 390 336	6 390 336
Handelsbanken	2025-12-30	0,65 %	6 373 160	6 373 160
Handelsbanken	2025-12-30	0,65 %	6 222 710	6 222 710
Handelsbanken	2025-01-01	3,85 %	3 494 126	3 494 126
Handelsbanken	2025-01-02	3,85 %	6 202 360	6 595 063
Summa			28 551 791	29 075 395
Varav kortfristig del			28 551 791	10 089 189

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 064 672 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	418	0
Uppl kostnad Städning entrepr	9 055	0
Uppl kostn el	46 843	0
Uppl kostnad Värme	61 117	0
Uppl kostn räntor	119 847	151 218
Uppl kostn vatten	51 362	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 618	0
Uppl kostnad arvoden	60 775	49 966
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 095	15 699
Förutbet hyror/avgifter	480 081	462 423
Summa	852 211	679 306

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 800 000	38 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 6 procent from 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Ebba Charlotta Haak
Styrelseledamot

Helena Kristersson
Styrelseledamot

Jan Törner
Ordförande

Karl-Erik Wahlberg
Styrelseledamot

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

Christian Robert Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 12:11

DOCUMENT ID:

BkXxRQICAKl

ENVELOPE ID:

r1le0XLC0kl-BkXxRQICAKl

DOCUMENT NAME:

Brf Gotska Sandön 1, 769621-9984 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ebba Charlotta Haak lottahaak@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 14:35 17.04.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 188.77.185.101
2. JAN TÖRNER jantorner@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 09:26 19.04.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.136.122
3. Karl-Erik Wahlberg kalle.wahlberg57@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:25 19.04.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.65.198.247
4. HELENA STARKENBERG KRISTERS SON helena@kristersson.com	Signed Authenticated	25.04.2025 08:45 18.04.2025 00:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.57
5. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 09:53 25.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.14.126

* 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 Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1

Org.nr 769621-9984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1 för räkenskapsåret 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.

Norrköping, det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromné
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 12:11

DOCUMENT ID:

H1W07LRRkg

ENVELOPE ID:

BkGe0QICCKe-H1W07LRRkg

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	 Signed	25.04.2025 09:53	eID	Swedish BankID
christian@brfrevision.se	Authenticated	25.04.2025 09:52	Low	IP: 212.247.14.126

* 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