

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gästgivaren 1
769624-7233

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Gästgivaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för permanent boende för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen utgörs av fastigheten Gästgivaren 1 med adress Larmgatan 10. Fastigheten innehåller för närvarande 15 lägenheter och 2 uthyrda lokaler. Lägenheterna består av 4 ettor, 4 tvåor samt 7 treor. Föreningen äger fastighetens mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hängrännor rengjordes och besiktigades.

Fönster till vind renoverades.

Hyror för lokaler indexreglerades.

2st lägenheter bytte ägare.

Planerade arbeten 2025/2026:

Putslagning sockel/vägghörn på innergården samt under hösten kommer fastighetens ena hiss att repareras till en kostnad om ca 370tkr. Beloppet kommer att belasta föreningens fond för yttre underhåll, som efter årets avsättning uppgår till ca 450tkr.

Medlemsinformation

Vid årsstämman 2024 omvaldes Peter Ekergren, Helene Dahlgren samt Magnus Larsson som ledamöter. Gunnar Eriksson omvaldes som suppleant.

Lokalhyror för JM Hårdesign och Restaurang Larmgatan 10 indexreglerades.

Medlemmarnas månadsavgifter beslutades vara oförändrade för 2025 men kan bli aktuellt med höjning för 2026. Avgift för TV och bredband kommer höjas under 2025.

Serviceavtal med Schindler kommer avslutas under 2025 för att tas över av ALT vilka kommer utföra reparation/renovering av hissen på innergården efter sommaren.

Under 2024 inkom det inte några motioner från medlemmarna i föreningen.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som styrelsen följer och de arbetar aktivt med fastighetens löpande underhåll. Föreningen sätter av till en underhållsfond varje år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 687	1 649	1 577	1 529
Resultat efter finansiella poster	435	328	336	225
Soliditet (%)	57,4	56,7	56,2	55,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	767	767	730	730
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 448	8 477	8 506	8 535
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 805	11 845	11 886	11 926
Sparande per kvm (kr/kvm)	484	406	412	331
Räntekänslighet (%)	15,4	15,4	16,3	16,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	230	223	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44,9	45,7	45,8	46,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 825 091	380 270	-364 455	327 938	16 168 844
Disposition av föregående års resultat:			327 938	-327 938	0
Avsättning underhållsfond		34 570	-34 570		0
Årets resultat				435 408	435 408
Belopp vid årets utgång	15 825 091	414 840	-71 087	435 408	16 604 252

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-71 087
årets vinst	435 408
	364 321
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 570
i ny räkning överföres	329 751
	364 321

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

Bostadsrättföreningen Gästgivaren 1
Org.nr 769624-7233

4 (11)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 687 246	1 648 596
Övriga rörelseintäkter		-6 000	9 705
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 681 246	1 658 301
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-802 530	-842 564
Personalkostnader		-34 497	-32 641
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 965	-232 963
Summa rörelsekostnader		-1 069 992	-1 108 168
Rörelseresultat		611 254	550 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 153	49 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 999	-271 268
Summa finansiella poster		-175 846	-222 195
Resultat efter finansiella poster		435 408	327 938
Resultat före skatt		435 408	327 938
Årets resultat		435 408	327 938

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 290 525	25 523 490
Summa materiella anläggningstillgångar		25 290 525	25 523 490
Summa anläggningstillgångar		25 290 525	25 523 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 366	22 598
Övriga fordringar		-86	9 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 894	39 632
Summa kortfristiga fordringar		49 174	72 027
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 584 554	2 932 256
Summa kassa och bank		3 584 554	2 932 256
Summa omsättningstillgångar		3 633 728	3 004 283
SUMMA TILLGÅNGAR		28 924 253	28 527 773

Bostadsrättföreningen Gästgivaren 1
Org.nr 769624-7233

6 (11)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 825 091

15 825 091

Fond för yttre underhåll

414 840

380 270

Summa bundet eget kapital

16 239 931

16 205 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-71 087

-364 455

Årets resultat

435 408

327 938

Summa fritt eget kapital

364 321

-36 517

Summa eget kapital

16 604 252

16 168 844

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

11 635 000

11 675 000

Summa långfristiga skulder

11 635 000

11 675 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

40 000

40 000

Förskott från kunder

0

5 744

Leverantörsskulder

63 348

76 116

Skatteskulder

169 925

168 260

Övriga skulder

176 419

160 368

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

235 309

233 441

Summa kortfristiga skulder

685 001

683 929

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 924 253

28 527 773

Bostadsrättföreningen Gästgivaren 1
Org.nr 769624-7233

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	611 254	550 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	232 965	232 963
Erhållen ränta	99 355	38 623
Erlagd ränta	-273 052	-271 321
Betald inkomstskatt	9 883	-9 797

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

680 405 540 601

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	10 232	-16 964
Förändring av kortfristiga fordringar	536	-2 132
Förändring av leverantörsskulder	-12 768	34 435
Förändring av kortfristiga skulder	13 892	5 306

Kassaflöde från den löpande verksamheten

692 297 561 246

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000

Årets kassaflöde

652 297 521 246

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 932 256	2 411 010
Likvida medel vid årets slut	3 584 553	2 932 256

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättföreningens totala rörelseintäkter.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-758 400	-758 400
Hyra lokal	-880 968	-842 316
Debitering bredband	-47 880	-47 880
	-1 687 248	-1 648 596

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	83 465	66 463
Städning och renhållning	49 049	39 170
Snöröjning	6 984	4 295
Reparation och underhåll fastighet	53 430	116 133
Hiss	26 016	31 239
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	85 270	84 655
Fastighetsförsäkring	17 783	18 587
Fastighetsförvaltning	22 142	51 797
Porttelefon	0	1 027
Tv avgifter	55 590	50 147
El	53 132	38 118
Fjärrvärme	226 961	213 882
Ersättningar till revisor	32 830	29 430
Ekonomisk förvaltning	70 004	61 382
Konsultarvoden	0	5 933
Övriga kostnader	19 874	30 306
	802 530	842 564

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 076 421	28 076 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 076 421	28 076 421
Ingående avskrivningar	-2 552 931	-2 319 968
Årets avskrivningar	-232 965	-232 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 785 896	-2 552 931
Utgående redovisat värde	25 290 525	25 523 490

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 675 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 635 000	11 675 000
	11 635 000	11 675 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	40 000	40 000
	40 000	40 000

Not 6 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 år	40 000	40 000
Förfaller mellan 2 och 5 år	11 635 000	11 675 000
Förfaller senare än 5 år	0	0
	11 675 000	11 715 000

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,18	2026-07-30	3 000 000	0	3 000 000
Stadshypotek	1,59	2026-10-30	3 800 000	40 000	3 760 000
Stadshypotek	3,53	2027-07-30	4 915 000	0	4 915 000
			11 715 000	40 000	11 675 000

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 ske under nästa räkenskapsår.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 915 000	12 915 000
	12 915 000	12 915 000

Bostadsrättföreningen Gästgivaren 1
Org.nr 769624-7233

11 (11)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ekergren
Ordförande

Magnus Larsson

Helene Dahlgren

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

Håkan Sporrang
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

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

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 769624-7233 Bostadsrättsföreningen Gästgivaren 1 för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: 184d6592a86664998655db6f83db041224afd14e97f125e7d28a4a29082f1e43
Skickad: 2025-06-12 kl 13:57

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: PETER EKERGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-12 kl 13:59



Digitalt signerad av: Magnus Bo-Erik Larsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-12 kl 15:11



Digitalt signerad av: ANNA HELENE MARIA DAHLGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-12 kl 15:14



Digitalt signerad av: Carl Håkan Sporrang
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-16 kl 08:30

Signaturinformation

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