

Årsredovisning 2024

Brf Gavelvägen

769612-8359



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gavelvägen

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. 17

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 Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harsyrans 14	2011	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 112 kvm och 1 lokal om 141 kvm. Byggnadernas totalyta är 2253 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Karlsson	Ordförande
Alexander Höglund	Styrelseledamot
Gustav Molander	Styrelseledamot
Josefin Gyllenhammar	Styrelseledamot
Viktor Peterson	Styrelseledamot
Anna-Lena Berg	Suppleant

Valberedning

Frida Ekström
Ana Lithander

Revisorer

Sverker Andersson	Revisor
Rävisor AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-05. Rösta om två frågor: A: Att låta stämman godkänna att föreningen kan upplåta Lokalen för bostadsändamål under förutsättning att bygglov för lägenhetsbyggnation kan beviljas. B: Att stämman ger föreningen mandat att upplåta vind för bostadsändamål till underliggande lägenheter enligt förstudie.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Skogsskötsel (fällning av 12 träd)
OVK
Serviceavtal tvättstuga
- 2023** ● Underhåll av källardörr
- 2022** ● Byte av alla balkongtrösklar
Köksrenovering i hyresrätter
Byte til LED belysning i alla trappuppgångar
Byte av alla elementventiler i trapphus
- 2020** ● Byte av undercentral
Omfattande trädfällning i det skogsparti föreningen förvaltar
Fuktmätning i källarutrymmen för att säkerställa god dränering
Ommålning i gemensamma utrymmen
Ny tvättmaskin
- 2019** ● OVK
Relining av avloppsrör i grunden
Installation av laddstolpar
- 2017** ● Byte av alla termostater i lägenheter
Nytt staket mot Bergsättravägen

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Fuktmätning och inspektion av husets dränering

Avtal med leverantörer

Bredband/TV Halebop

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gavelvägen SFF, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar Stensötan GA:4 som består av angoringsväg (Gavelvägen) samt gång- och cykelförbindelse med tillhörande anordningar och installatorer som erfordras för dess funktionella drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av kvarvarande lån till SBAB från Handelsbanken. Nu har föreningen alla sina lån samlade hos SBAB.

I samband med uppsägning av hyresgäst i föreningens lokal utbetalades en ersättning om 50.000 SEK

Förändringar i avtal

Hyresavtal med hyresgäst har sagts upp i januari och de lämnade lokalen i september.

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal med Electrolux för årlig service av tvättmaskinsparken.

Övriga uppgifter

Föreningen har efter extrastämma beslutat att ge Gleipnergruppen uppdrag att ombilda föreningens lokal till tre separata bostadsrätter för att stärka föreningens ekonomi. Stämman röstade ner förslaget att sälja råvind till medlemmar.

OVK utfördes 28-29/11 på alla lägenheter och alla var godkända vid årskiftet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 747 206	1 707 318	1 618 297	1 601 008
Resultat efter fin. poster	-672 272	-864 626	-959 485	-567 358
Soliditet (%)	73	73	71	71
Yttre fond	1 024 936	869 167	834 023	717 953
Taxeringsvärde	51 923 000	51 923 000	51 923 000	38 690 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	671	646	610	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,3	73,1	73,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 679	6 801	7 654	7 752
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 763	5 868	6 604	6 689
Sparande per kvm totalyta, kr	89	171	15	135
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	17	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	157	146	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	199	209	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	2,47	1,22	1,65
Räntekänslighet (%)	9,74	10,30	13,39	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	39 355 186	-	-	39 355 186
Upplåtelseavgifter	4 841 114	-	-	4 841 114
Fond, yttre underhåll	869 167	-	155 769	1 024 936
Balkongfond	52 000	-	-	52 000
Direkt kapitaltillskott	377 155	-	-	377 155
Balanserat resultat	-8 115 436	-864 626	-155 769	-9 135 831
Årets resultat	-864 626	864 626	-672 272	-672 272
Eget kapital	36 514 560	0	-672 272	35 842 288

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-9 083 831
Årets resultat	-672 272
Totalt	-9 756 103
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	155 769
Balanseras i ny räkning	-9 911 872
	-9 756 103

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	1 747 206	1 707 318
Övriga rörelseintäkter	3	58 456	10 938
Summa rörelseintäkter		1 805 662	1 718 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-947 902	-1 218 904
Övriga externa kostnader	9	-146 656	-96 807
Personalkostnader	10	-90 364	-76 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872 136	-872 136
Summa rörelsekostnader		-2 057 058	-2 264 017
RÖRELSERESULTAT		-251 396	-545 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 422	29 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-443 298	-348 647
Summa finansiella poster		-420 876	-318 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-672 272	-864 626
ÅRETS RESULTAT		-672 272	-864 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	47 901 012	48 762 288
Markanläggningar	13	111 023	119 699
Maskiner och inventarier	14	37 136	39 320
Summa materiella anläggningstillgångar		48 049 171	48 921 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 049 171	48 921 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 151	9 594
Övriga fordringar	15	6 764	80 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	73 928	73 265
Summa kortfristiga fordringar		93 843	163 642
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 128 446	1 110 644
Summa kassa och bank		1 128 446	1 110 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 222 289	1 274 286
SUMMA TILLGÅNGAR		49 271 460	50 195 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 573 455	44 573 455
Fond för yttre underhåll		1 024 936	869 167
Summa bundet eget kapital		45 598 391	45 442 622
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 135 831	-8 115 436
Årets resultat		-672 272	-864 626
Summa ansamlad förlust		-9 808 103	-8 980 062
SUMMA EGET KAPITAL		35 790 288	36 462 560
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	3 928 126
Summa långfristiga skulder		0	3 928 126
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 984 474	9 292 960
Leverantörsskulder		114 242	99 335
Skatteskulder		127 906	124 132
Övriga kortfristiga skulder		50 567	51 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	203 983	236 986
Summa kortfristiga skulder		13 481 172	9 804 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 271 460	50 195 593

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-251 396	-545 762
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	872 136	872 136
	620 740	326 374
Erhållen ränta	22 422	29 782
Erlagd ränta	-446 412	-352 564
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 750	3 593
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 799	-97 106
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 136	-30 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 414	-123 820
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	27 155
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	27 155
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	377 155
Upptagna lån	3 401 116	0
Amortering av lån	-3 637 728	-1 657 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-236 612	-1 280 221
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 802	-1 376 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 110 644	2 487 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 128 446	1 110 644

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gavelvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, fondavsättningar, 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	1,91 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 304 868	1 255 418
Balkongavgift	28 800	28 800
Hysesintäkter, bostäder	214 764	193 476
Hysesintäkter, lokaler	108 270	135 528
Hysesintäkter, p-platser	75 000	75 000
Deb. fastighetsskatt	6 678	8 904
Kabel-TV/Bredband	3 096	3 096
Övriga intäkter	147	0
Andrahandsuthyrning	5 583	7 096
Summa	1 747 206	1 707 318

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Elprisstöd	0	8 365
Försäkringsersättning	58 457	3 048
Övriga rörelseintäkter	0	-473
Summa	58 456	10 938

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	31 016	30 276
Besiktning och service	2 393	4 787
Städning	68 946	68 575
Ventilationskontroll OVK	16 788	0
Trädgårdsarbete	30 558	4 306
Snöskottning	14 554	10 989
Övrigt	0	499
Summa	164 255	119 432

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 200	7 734
Dörrar och lås/porttele	0	26 052
Ventilation	0	1 155
Gård/markytor	2 598	0
Garage och p-platser	1 850	738
Försäkringsärenden/vattenskada	69 858	0
Summa	77 506	35 679

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger	0	377 155
Summa	0	377 155

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	35 787	38 646
Uppvärmning	374 818	354 630
Vatten	59 536	54 324
Sophämtning	74 290	78 871
Summa	544 431	526 471

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 729	59 411
Kabel-TV	4 146	8 347
Bredband	40 185	21 354
Samfällighet	0	7 800
Fastighetsskatt	64 650	63 256
Summa	161 710	160 168

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 680	2 830
Övriga förvaltningskostnader	11 513	10 270
Juridiska kostnader	10 500	28 000
Revisionsarvoden	12 500	0
Ekonomisk förvaltning	52 964	47 124
Bankkostnader	1 439	1 603
Medlems- & föreningsavg	5 320	5 320
Övriga externa kostnader	50 740	1 660
Summa	146 656	96 807

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	68 760	57 960
Sociala avgifter	21 604	18 210
Summa	90 364	76 170

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	441 553	347 121
Övriga räntekostnader	1 745	1 526
Summa	443 298	348 647

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 031 513	57 031 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 031 513	57 031 513
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 269 225	-7 407 949
Årets avskrivning	-861 276	-861 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 130 501	-8 269 225
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 901 012	48 762 288
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 942 264</i>	<i>19 942 264</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 666 000	25 666 000
Taxeringsvärde mark	26 257 000	26 257 000
Summa	51 923 000	51 923 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 325	173 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 325	173 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 626	-44 950
Årets avskrivning	-8 676	-8 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 302	-53 626
Utgående restvärde enligt plan	111 023	119 699

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 033	241 033
Utgående anskaffningsvärde	241 033	241 033
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-201 713	-199 529
Avskrivningar	-2 184	-2 184
Utgående avskrivning	-203 897	-201 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 136	39 320

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 764	69 344
Övriga fordringar	0	11 439
Summa	6 764	80 783

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 370	15 569
Fastighetsskötsel	7 914	7 754
Försäkringspremier	19 733	25 107
Kabel-TV	1 020	1 020
Räntor	5 447	0
Bredband	8 033	10 574
Förvaltning	13 411	13 241
Summa	73 928	73 265

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek			0	2 954 210
Stadshypotek			0	456 250
SBAB	2025-03-03	3,41 %	4 106 250	4 162 500
SBAB	2025-02-12	1,30 %	3 928 126	3 998 126
SBAB	2025-03-07	3,41 %	1 600 000	1 650 000
SBAB	2025-03-03	3,26 %	3 350 098	0
Summa			12 984 474	13 221 086
Varav kortfristig del			12 984 474	9 292 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 669 354 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 318
El	3 741	3 417
Uppvärmning	50 698	53 250
Löner	0	9 660
Sociala avgifter	0	3 035
Utgiftsräntor	0	3 114
Förutbetalda avgifter/hyror	135 544	149 192
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	203 983	236 986

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 202 000	16 202 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ombyggnation av föreningens lokal inleds. Omförhandling av lån inleds.

Underskrifter

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

Lidingö

Alexander Höglund
Styrelseledamot

Gustav Molander
Styrelseledamot

Josefin Gyllenhammar
Styrelseledamot

Jörgen Karlsson
Ordförande

Viktor Peterson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

ryfQv-3XAJe

ENVELOPE ID:

SJgQDWN7Cyx-ryfQv-3XAJe

DOCUMENT NAME:

Brf Gavelvägen, 769612-8359 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Viktor Peterson viktor.peterson@icloud.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:37 14.04.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.224.62
2. GUSTAV MOLANDER gustav.m.molander@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 19:06 14.04.2025 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 128.127.105.136
3. JOSEFIN GYLLENHAMMAR josefingyllenhammar@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 19:47 14.04.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.11.206
4. ALEXANDER HÖGLUND alex-hoglund@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 22:38 09.04.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
5. ERIK JÖRGEN KARLSSON jorgen.karlsson@northridge.se	Signed Authenticated	15.04.2025 00:26 15.04.2025 00:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	15.04.2025 09:53 15.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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 Gavelvägen
769612-8359**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gavelvägen 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 Gavelvägen 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
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

B1EXwZ37CJl

ENVELOPE ID:

BkmPb3mAJl-B1EXwZ37CJl

DOCUMENT NAME:

rb Gavelvägen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	 Signed	15.04.2025 09:54	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	15.04.2025 09:53	Low	IP: 194.179.134.194

* 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