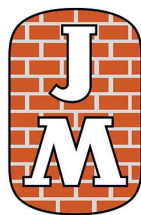


Årsredovisning 2024

Brf Gavelhusen i Årsta

769634-5789



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gavelhusen i Årsta

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. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har åsatts värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokal (garage) t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el till laddstolpar i parkeringsgarage.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GlavsJordan 6	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns tre flerbostadshus i åtta våningar med totalt 144 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 044 m². Föreningen disponerar över 52 parkeringsplatser i garage. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiförbrukning är 73 kWh/m² och år. Fastigheten har energiklass C.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet, städrum samt utrymme för källsortering. I fastigheten finns även cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns upplåtet officialservitut avseende skyddszon för allmän trafiktunnel (Södra länken).

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Mattias Holmström	Ordförande
Laura Correnti	Styrelseledamot
Mattias Haglund	Styrelseledamot
Modi Baker	Styrelseledamot
Tove Laxvik	Styrelseledamot
Frank-Paul Van Elk	Suppleant
Jenny Grantelius	Suppleant
Fredrik Klasson	Suppleant
Emmelie Renlund	suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Valberedning

Marie Nordstrand

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning. Avtal gällande teknisk förvaltning har varit tecknat med JM@Home AB t.o.m. den 31 december 2024. Från och med 1 januari 2025 togs den tekniska förvaltningen över av HSB Stockholm.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens räntor har varit höga under hela verksamhetsåret när lånen bands om. Tillsammans med ökade kostnader på grund av inflation höjdes avgiften med 20% från första januari 2024.

Föreningens långfristiga lån

För att minska räntekänsligheten och därmed skuldsättningen har styrelsen beslutat om en extra amortering under 2024. Under året har föreningen amorterat 3 184 000 (684 000) kronor, vilket är mer än överenskommen amorteringsplan och ekonomisk plan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

JM kompenserade föreningen vid avräkningstillfället med ett belopp motsvarande de merkostnader som föreningen drabbades av till följd av att föreningens lån placerades vid ett senare tillfälle än vad som tidigare estimerats. Beloppet har periodiserats över lånens bindningstid och löses upp varje år. Beloppet kategoriseras som en övrig intäkt i resultatrapporten. Det kvarstår nu två år av denna periodisering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 228 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 222 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 656 301	7 416 329	3 686 498
Resultat efter fin. poster	-739 227	-1 869 069	885 607
Soliditet (%)	83	83	83
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	715	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	85,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 140	12 492	12 567
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 492	10 796	10 862
Sparande per kvm totalyta, kr	94	64	
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	164	
Räntekänslighet (%)	14	17	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation. Årsavgifterna har höjts med 5% och avgiften för Triple play med 10 kr/månad från och med 1 januari 2025 för att förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	367 791 000	-	-	367 791 000
Upplåtelseavgifter	194 849 000	-	-	194 849 000
Yttre fond	678 300	-	678 300	1 356 600
Balanserat resultat	207 307	-1 869 069	-678 300	-2 340 062
Årets resultat	-1 869 069	1 869 069	-739 227	-739 227
Eget kapital	561 656 538	0	-739 227	560 917 311

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 340 062
Årets resultat	-739 227
Totalt	-3 079 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	271 320
Balanseras i ny räkning	-3 350 609
	-3 079 289

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	8 656 301	7 416 329
Rörelseintäkter	3	868 716	114 069
Summa rörelseintäkter		9 525 017	7 530 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 338 305	-3 432 857
Övriga externa kostnader	8	-369 370	-450 033
Personalkostnader	9	-145 955	-144 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 577 172	-2 540 301
Summa rörelsekostnader		-6 430 802	-6 568 076
RÖRELSERESULTAT		3 094 216	962 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 162	113 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 930 605	-2 944 653
Summa finansiella poster		-3 833 443	-2 831 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-739 227	-1 869 069
ÅRETS RESULTAT		-739 227	-1 869 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	670 290 714	672 822 426
Maskiner och inventarier	11	353 467	248 719
Summa materiella anläggningstillgångar		670 644 181	673 071 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		670 644 181	673 071 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 806	30 028
Övriga fordringar	12	823 478	531 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	315 153	225 650
Summa kortfristiga fordringar		1 173 437	786 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 841 032	4 633 552
Summa kassa och bank		1 841 032	4 633 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 014 469	5 420 522
SUMMA TILLGÅNGAR		673 658 650	678 491 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		562 640 000	562 640 000
Fond för yttre underhåll		1 356 600	678 300
Summa bundet eget kapital		563 996 600	563 318 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 340 062	207 307
Årets resultat		-739 227	-1 869 069
Summa fritt eget kapital		-3 079 289	-1 661 762
SUMMA EGET KAPITAL		560 917 311	561 656 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	86 784 800	89 763 600
Summa långfristiga skulder		86 784 800	89 763 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	23 005 200	23 210 400
Leverantörsskulder		249 689	337 744
Skatteskulder		132 000	132 000
Övriga kortfristiga skulder	15	1 650	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 568 000	3 391 369
Summa kortfristiga skulder		25 956 539	27 071 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		673 658 650	678 491 667

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 094 216	962 323
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 577 172	2 540 301
	5 671 388	3 502 624
Erhållen ränta	97 162	113 262
Erlagd ränta	-3 930 605	-2 944 653
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 837 945	671 233
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 566	58 523
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-909 790	-1 876 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 589	-1 147 078
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 208	-160 928
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	37 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 208	-123 589
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 184 000	-684 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 184 000	-684 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 554 619	-1 954 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 146 763	7 101 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 592 143	5 146 763

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gavelhusen i Årsta 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.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	120 år
Installationer	5-10 år

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.

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.

2023

7 416 329

2023114 0692023768 358

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	17 401	13 230
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	54 509	55 317
Löpande rep och underhåll installationer	0	2 663
Löpande rep ventilation	43 206	89 178
Löpande reparation elarbeten	0	3 414
Löpande rep och underhåll hissar	69 930	88 584
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	76 575	10 628
Löpande rep och underhåll skadegörelse	0	13 054
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	10 181	10 869
Reparationer	0	437
Summa	271 802	287 374

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	413 832	454 066
Uppvärmning	834 123	1 001 678
Vatten	348 584	262 667
Sophämtning	115 157	75 055
Summa	1 711 695	1 793 466

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 353	105 138
Kabel Tv och bredband	408 608	412 522
Beräknad fastighetsskatt	66 000	66 000
Summa	529 961	583 660

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	113 814	80 388
Övriga förvaltningskostnader	21 916	71 940
Förbrukningsmaterial	9 523	20 737
Revisionsarvoden	47 281	56 250
Ekonomisk förvaltning	169 680	157 999
Konsultkostnader	0	57 834
Bankkostnader	7 155	4 887
Summa	369 370	450 033

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 061	105 002
Övriga arvoden	999	5 250
Sociala avgifter	34 895	34 632
Summa	145 955	144 884

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	676 620 000	676 620 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	676 620 000	676 620 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 797 574	-1 265 862
Årets avskrivning	-2 531 712	-2 531 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 329 286	-3 797 574
Utgående restvärde enligt plan	670 290 714	672 822 426
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	372 813 952	372 813 952
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	307 600 000	307 600 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	180 000 000	180 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 308	133 719
Inköp	150 208	160 928
Ingående bidrag	-37 339	0
Årets bidrag	0	-37 339
Utgående anskaffningsvärde	407 516	257 308
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 589	0
Avskrivningar	-45 460	-8 589
Utgående avskrivning	-54 049	-8 589
Utgående restvärde enligt plan	353 467	248 719

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	62 936	11 517
Momsfordran	832	0
Övriga fordringar	8 599	6 565
Klientmedelskonto	751 112	513 210
Summa	823 478	531 292

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 028	140 573
Försäkringspremier	18 465	18 417
Kabel Tv och bredband	65 660	66 660
Summa	315 153	225 650

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	4,10 %	22 458 000	22 594 800
Stadshypotek	2029-06-30	3,18 %	19 958 000	22 594 800
Stadshypotek	2025-06-30	3,37 %	22 458 000	22 594 800
Stadshypotek	2026-06-30	3,46 %	22 458 000	22 594 800
Stadshypotek	2027-06-30	3,51 %	22 458 000	22 594 800
Summa			109 790 000	112 974 000
Varav kortfristig del			23 005 200	23 210 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 370 000 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 15, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	0	16
Övriga korta skulder	1 650	0
Summa	1 650	16

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	76 315	30 542
Uppvärmning	88 351	141 904
Kabel-TV	0	-965
Vatten	63 847	49 913
Uppl kostn renhållningsavg	9 310	14 886
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Utgiftsräntor	1 484 702	2 334 458
Förutbetalda avgifter/hyror	728 218	703 374
Tillgodo (skuld medlem)	22 781	22 781
Styrelsearvode	48 300	48 300
Beräknat revisionsarvode	31 000	31 000
Summa	2 568 000	3 391 369

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	114 000 000	114 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% och avgiften för Triple Play med 10 kr från och med 1 januari 2025.

Avtal gällande teknisk förvaltning har tecknats med HSB Stockholm från och med den 1 januari 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mattias Holmström
Ordförande

Laura Correnti
Styrelseledamot

Mattias Haglund
Styrelseledamot

Modi Baker
Styrelseledamot

Tove Laxvik
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 19:18

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 26.03.2025 06:42

DOCUMENT ID:

H1IAQzZake

ENVELOPE ID:

SyekCmMbTkl-H1IAQzZake

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Gavelhusen för sign.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mattias Holmström mattias.holmstrom@edu.stockholm.se	Signed Authenticated	10.04.2025 07:54 10.04.2025 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/18) IP: 217.21.224.204
2. LAURA CORRENTI laura.correnti19@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:01 10.04.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/03) IP: 78.72.141.217
3. Mattias Haglund matte.hag@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 18:40 10.04.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/25) IP: 62.20.136.106
4. MODI LAK BAKER m.bakerof@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 20:41 10.04.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/22) IP: 78.66.87.94
5. TOVE LAXVIK tovelaxvik@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 08:21 13.04.2025 19:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/27) IP: 81.233.187.227
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	14.04.2025 19:18 14.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 213.88.193.73

* 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 Brf Gavelhusen i Årsta, org.nr. 769634-5789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gavelhusen i Årsta 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gavelhusen i Årsta för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-14 17:22:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.