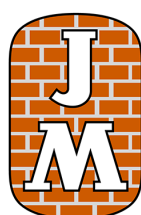


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta

769634-5789



@home

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 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.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glavsforden 6	2017	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 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Mattias Holmström	Ordförande
Emmelie Renlund	Styrelseledamot
Victor Larsson	Styrelseledamot
Laura Correnti	Styrelseledamot
Tove Laxvik	Styrelseledamot
Marie Nordstrand	Suppleant
Mattias Haglund	Suppleant
Erik Sjöberg	Suppleant t.o.m. 19/12 2023
Modi Baker	Suppleant

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

Styrelsen har hållit 13 (13) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ella Bladh Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Linda Hedström Sammanställande

Jonathan Bobin

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2017.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning.

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.

Parkeringsförvaltning

Avtalet med Parkman sades upp 2023-06-30.

Föreningens parkeringsplatser förvaltas nu av föreningen själva och som en del av avtalet om ekonomisk förvaltning med JM@Home AB.

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. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 2,25 procent från och med den 1 januari 2023. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 702 kr/m² efter avgiftshöjningen. Kostnaden för varmvatten debiteras med 35,2 kr/m³.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 684 000 (342 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan och ekonomisk plan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Övrigt

Ny försäkring tecknades med Folksam i november 2023.

Tio st laddstolpar installerades vid årsskiftet 2022/2023. Individuell debitering tillämpas för de som hyr dessa platser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 217 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	7 416 329	3 686 498
Resultat efter fin. poster	-1 869 069	885 607
Soliditet, %	83	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	715	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	85,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 492	12 567
Skuldsättning per kvm totalyta	10 796	10 862
Sparande per kvm totalyta	64	-
Energikostnad per kvm totalyta	164	-
Räntekänslighet, %	17	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årsavgifterna har höjts med 20% från 1 januari 2024 för att förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	367 791 000	-	-	367 791 000
Upplåtelseavgifter	194 849 000	-	-	194 849 000
Yttre fond	0	-	678 300	678 300
Balanserat resultat	0	885 607	-678 300	207 307
Årets resultat	885 607	-885 607	-1 869 069	-1 869 069
Eget kapital	563 525 607	0	-1 869 069	561 656 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	207 307
Årets resultat	-1 869 069
Totalt	-1 661 762
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	678 300
Balanseras i ny räkning	-2 340 062
	-1 661 762

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 416 329	3 686 498
Rörelseintäkter	3	114 069	1 910 640
Summa rörelseintäkter		7 530 398	5 597 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 432 857	-1 400 480
Övriga externa kostnader	8	-450 033	-463 926
Personalkostnader	9	-144 884	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 540 301	-1 265 862
Summa rörelsekostnader		-6 568 076	-3 193 743
RÖRELSERESULTAT		962 323	2 403 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 262	1 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 944 653	-1 519 251
Summa finansiella poster		-2 831 391	-1 517 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 869 069	885 607
ÅRETS RESULTAT		-1 869 069	885 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 12, 18	672 822 426	675 354 138
Maskiner och inventarier	11	248 719	133 719
Summa materiella anläggningstillgångar		673 071 145	675 487 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		673 071 145	675 487 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 028	92 111
Övriga fordringar	13	531 292	6 313 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	225 650	239 901
Summa kortfristiga fordringar		786 970	6 645 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 633 552	787 838
Summa kassa och bank		4 633 552	787 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 420 522	7 433 712
SUMMA TILLGÅNGAR		678 491 667	682 921 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		562 640 000	562 640 000
Fond för yttre underhåll		678 300	0
Summa bundet eget kapital		563 318 300	562 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		207 307	0
Årets resultat		-1 869 069	885 607
Summa fritt eget kapital		-1 661 762	885 607
SUMMA EGET KAPITAL		561 656 538	563 525 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	89 763 600	90 242 400
Summa långfristiga skulder		89 763 600	90 242 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	23 210 400	23 415 600
Leverantörsskulder		337 744	1 312 656
Skatteskulder		132 000	120 000
Övriga kortfristiga skulder	16	16	38 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 391 369	4 266 709
Summa kortfristiga skulder		27 071 529	29 153 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		678 491 667	682 921 569

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	962 323	2 403 395
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 540 301	1 265 862
	3 502 624	3 669 257
Erhållen ränta	113 262	1 463
Erlagd ränta	-2 944 653	-1 519 251
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	671 233	2 151 469
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	58 523	-163 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 876 833	-4 028 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 147 078	-2 040 276
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-160 928	-50 503 719
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	37 339	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 589	-50 503 719
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	56 052 000
Upptagna lån	0	114 000 000
Amortering av lån	-684 000	-123 229 221
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-684 000	46 822 779
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 954 667	-5 721 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 101 429	12 822 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 146 763	7 101 429

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1, kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. 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 och vatten.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 969 088	2 918 817
Hysesintäkter garage	831 658	402 385
Intäkter internet	380 160	0
Vatten	118 779	149 627
IMD Laddstolpar	9 579	0
Övriga intäkter	6 707	0
Tillvalsavgifter	0	190 080
Nycklar/lås vidarefakturerings	475	0
Övernattnings-/gästlägenhet	82 000	20 800
Dröjsmålsränta	109	0
Andrahandsuthyrning	17 779	4 425
Övriga fakturerade kostnader	-5	364
Summa	7 416 329	3 686 498

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Entreprenören enligt avtal	0	1 910 640
Erhållna statliga bidrag	109 943	0
Övriga rörelseintäkter	4 126	0
Summa	114 069	1 910 640

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 141	0
Larm och bevakning	0	6 600
Städning	0	1 188
Fastighetsskötsel	545 525	18 860
Besiktning och service	63 771	0
Sommar- och vinterundrehåll	74 897	63 539
Övrigt	28 748	0
Mattservice	40 276	3 821
Summa	768 358	94 008

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	13 230	5 074
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	55 317	14 260
Löpande rep och underhåll installationer	2 663	16 958
Löpande rep ventilation	89 178	0
Löpande reparation el	3 414	0
Löpande rep och underhåll hissar	88 584	0
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	2 162
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	10 628	0
Löpande rep och underhåll markytor	0	5 019
Löpande rep och underhåll skadegörelse	13 054	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	10 869	132 203
Löpande rep och underhåll 6	0	12 695
Reparationer	437	0
Summa	287 374	188 371

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	454 066	330 101
Uppvärmning	1 001 678	274 393
Vatten	262 667	141 318
Sophämtning	75 055	68 726
Summa	1 793 466	814 538

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 138	67 821
Kabel-TV	412 522	196 445
Beräknad fastighetsskatt	66 000	39 297
Summa	583 660	303 563

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	80 388	20 003
Övriga förvaltningskostnader	71 940	40 488
Förbrukningsmaterial	20 737	14 887
Revisionsarvoden	56 250	8 000
Ekonomisk förvaltning	157 999	71 875
Teknisk förvaltning	0	261 876
Konsultkostnader	57 834	46 128
Bankkostnader	4 887	669
Summa	450 033	463 926

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Övriga arvoden	5 250	0
Styrelsearvoden	105 002	48 300
Sociala avgifter	34 632	15 176
Summa	144 884	63 476

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	676 620 000	0
Årets inköp	0	50 370 000
Årets omklassificeringar	676 620 000	626 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	676 620 000	676 620 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 265 862	0
Årets avskrivning	-2 531 712	-1 265 862
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 797 574	-1 265 862
Utgående restvärde enligt plan	672 822 426	675 354 138
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>372 813 952</i>	<i>372 813 952</i>
Taxeringsvärde byggnad	307 600 000	307 600 000
Taxeringsvärde mark	180 000 000	180 000 000
Taxeringsvärde totalt	487 600 000	487 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 719	0
Inköp	160 928	133 719
Ingående bidrag	0	0
Årets bidrag	-37 339	0
Utgående ackumulerade bidrag	-37 339	0
Utgående anskaffningsvärde	257 308	133 719
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-8 589	0
Utgående avskrivning	-8 589	0
Utgående restvärde enligt plan	248 719	133 719

NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	626 250 000
Omklassificeringar	0	-626 250 000
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 517	271
Övriga kortfristiga fordringar	6 565	0
Klientmedelskonto	513 210	6 313 591
Summa	531 292	6 313 862

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 573	239 901
Försäkringspremier	18 417	0
Kabel-TV	66 660	0
Summa	225 650	239 901

Fördelning Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring		95 929
Serviceavtal	44 119	25 316
Bredband		64 656
Vatten	24 700	54 000
Föreningsavgift	8 960	
Brandskydd	51 594	
Övernattningslägenhet	11 200	
Summa	140 573	239 901

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	4,10 %	22 594 800	22 731 600
Stadshypotek	2024-06-30	3,13 %	22 594 800	22 731 600
Stadshypotek	2025-06-30	3,37 %	22 594 800	22 731 600
Stadshypotek	2026-06-30	3,46 %	22 594 800	22 731 600
Stadshypotek	2027-06-30	3,51 %	22 594 800	22 731 600
Summa			112 974 000	113 658 000
Varav kortfristig del			23 210 400	23 415 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 554 000 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 16, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till entreprenören	0	38 597
Summa	0	38 597

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	30 542	50 944
Uppvärmning	141 904	0
Kabel-TV	-965	0
Vatten	49 913	0
Uppl kostn renhållningsavg	14 886	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Utgiftsräntor	2 334 458	3 184 214
Förutbetalda avgifter/hyror	703 374	541 980
Tillgodo (skuld hyresgäst)	22 781	41 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	353 320
Styrelsearvode	48 300	48 300
Beräknat revisionsarvode	31 000	31 000
Summa	3 391 369	4 266 709

Fördelning Övriga upplupna kostnader

	2022-12-31
Värme	222 064
Vatten	123 746
Avfall	7 510
Summa	353 320

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

114 000 000

2022-12-31

114 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 20% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Holmström
Ordförande

Emmelie Renlund
Styrelseledamot

Victor Larsson
Styrelseledamot

Laura Correnti
Styrelseledamot

Tove Laxvik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta, org.nr 769634-5789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor