

2024

Årsredovisning

Brf Gasten



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Gasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Gasten 12, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1959-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1962. Fastigheten är belägen på Storgatan 43-51 i Härnösand. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokskåp,
7 st	1 rum och kokvrå,
26 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 980 kvm enligt taxeringsbevis

Total lokalyta inkl. garage: 529 kvm enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av Fastighetskompetens. Lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

En långsiktig underhållsplan är färdigställd under 2024.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte av undercentral	2024
Passersystem	2022
Byte av tvättmaskin och målning	2021
Utbyte av frånluftsvärmepump	2019
Byte fönster och fönsterdörrar	2018
Rensning samtliga frånlyftskanaler/imkanaler	2017
Iordningsställande av uthyrningsrum	2016
Asbestsanering i källargång	2016
Byte av galvledning i källarplan	2016
Renovering tvättstuga inkl. byte maskiner	2013
Omläggning tak, lagning och målning av fasader samt renovering av balkonger	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2009
Installerat porttelefoner	2009
Stambyten kök	2008
Badrumsrenovering och stambyte	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt undercentral. Utöver det har föreningen höjt avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 7% från och med 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 61 och vid räkenskapsårets slut 62.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Karlsson	Ordförande
	Lars Feldt	Vice ordförande
	Susanne Jonasson	ledamot
	Sara Muhieddine	ledamot
	Ulrica Fransson	ledamot
Suppleant	Peter Englund	
	Elin Persson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 441	2 212	2 091	2 149	2 050
Soliditet (%)	31,7	32,8	neg	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	-248	76	-171	231	294
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	689	656	656	625
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	92,8	93,5	91,0	90,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	237	226	194	197
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 930	2 010	2 095	2 181	2 274
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 273	2 367	2 466	2 568	2 677
Skuldränta (%)	3,5	3,3	1,9	1,7	1,9
Räntekänslighet (%)	3,0	3,4	3,8	3,9	4,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	101	113	166	170

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust. Förlusten kan främst härledas till genomfört underhåll. Det största underhållet under året bestod av att föreningen bytte undercentral.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 405	3 785 000	35 413	-477 511	75 926	3 610 233
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			56 000	-56 000		0
Disposition av föregående års resultat:				75 926	-75 926	0
Årets resultat					-248 088	-248 088
Belopp vid årets utgång	191 405	3 785 000	91 413	-457 585	-248 088	3 362 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-457 586
årets förlust	-248 088
	-705 674
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-761 674
	-705 674

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 440 704	2 211 631
Summa rörelseintäkter		2 440 704	2 211 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 874 983	-1 442 897
Övriga externa kostnader		-158 008	-140 810
Personalkostnader	4	-124 050	-38 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 207	-279 207
Summa rörelsekostnader		-2 436 248	-1 901 703
Rörelseresultat		4 456	309 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 860	-234 475
Summa finansiella poster		-252 544	-234 002
Resultat efter finansiella poster		-248 088	75 926
Resultat före skatt		-248 088	75 926
Årets resultat		-248 088	75 926

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	9 863 925	10 143 132
Summa materiella anläggningstillgångar		9 863 925	10 143 132

Summa anläggningstillgångar		9 863 925	10 143 132
------------------------------------	--	------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 836	0
Övriga fordringar		6 497	4 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 760	113 934
Summa kortfristiga fordringar		125 093	118 858

Kassa och bank

Kassa och bank	7	621 570	745 591
Summa kassa och bank		621 570	745 591
Summa omsättningstillgångar		746 663	864 449

SUMMA TILLGÅNGAR		10 610 588	11 007 581
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		191 405	191 405
Uppskrivningsfond		3 785 000	3 785 000
Fond för yttre underhåll		91 413	35 413
Summa bundet eget kapital		4 067 818	4 011 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-457 586	-477 512
Årets resultat		-248 088	75 926
Summa fritt eget kapital		-705 674	-401 586
Summa eget kapital		3 362 144	3 610 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 763 632	4 125 650
Summa långfristiga skulder		2 763 632	4 125 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 009 802	2 927 352
Leverantörsskulder		95 894	54 078
Skatteskulder		8 499	22 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 617	267 855
Summa kortfristiga skulder		4 484 812	3 271 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 610 588	11 007 581

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-248 088	75 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		279 207	279 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		31 119	355 133
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 836	873
Förändring av kortfristiga fordringar		174	-5 060
Förändring av leverantörsskulder		41 816	32 975
Förändring av kortfristiga skulder		87 273	18 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155 546	402 606
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-279 568	-296 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 568	-296 740
Årets kassaflöde		-124 022	105 866
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		745 591	639 725
Likvida medel vid årets slut		621 569	745 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 762 219 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 258 136	2 052 840
Hyror lokaler	0	0
Hyror garageplatser	65 624	48 900
Hyror parkeringsplatser	18 936	12 969
Gemensamhetsel, moms	87 697	91 720
Avgift andrahandsuthyrning	10 311	5 202
	2 440 704	2 211 631

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	98 072	89 587
Periodiskt underhåll	297 500	0
Fastighetsskötsel och städ	135 644	118 124
Fjärrvärme	447 027	366 838
Vatten & avloppsavgifter	243 210	213 013
Elavgifter	245 068	253 386
Sophämtning	98 302	92 156
Snöröjning, sandning, sopning	39 248	49 419
Förbrukningsinv. / mtrl	18 176	14 425
Försäkring fastighet	56 165	51 398
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	134 786	132 767
Fastighetsskatt	61 784	61 784
	1 874 982	1 442 897

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	96 450	30 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	27 600	8 789
	124 050	38 789

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 348 178	13 348 178
Mark	4 028 000	4 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 376 178	17 376 178
Ingående avskrivningar	-7 233 046	-6 953 839
Årets avskrivningar	-279 207	-279 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 512 253	-7 233 046
Utgående redovisat värde	9 863 925	10 143 132
Taxeringsvärden byggnader	14 567 000	14 567 000
Taxeringsvärden mark	4 028 000	4 028 000
	18 595 000	18 595 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 657 768	9 657 768
	9 657 768	9 657 768

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea PG konto företag	621 570	745 591
	621 570	745 591

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,17	2025-02-19	204 750	224 750
Swedbank	4,75	3 mån bind	1 863 650	1 954 558
Swedbank	3,76	2029-01-25	579 384	605 136
Swedbank	1,53	2025-03-25	1 863 650	1 954 558
Swedbank	3,59	2029-03-23	2 262 000	2 314 000
			6 773 434	7 053 002
Kortfristig del av långfristig skuld			4 009 802	2 927 352

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 2 452 624 kr.
Nästa års amortering 279 568 kr.

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Karlsson

Sara Muhieddine

Susanne Jonasson

Lars Feldt

Ulrica Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

HÅKAN KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gasten

200b9367-69e0-4161-9733-441e8c5f75ce - 2025-04-16 11:18:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3a7cf8b5-11a5-43c4-b248-b16f19a6a137 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sara Jasmine Muhieddine

1c2c7bf8-253b-4944-bd52-9fa779988423 - 2025-04-24 11:04:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f2dfde03-8ec9-445e-ab9c-bbc45d1078fa - SE

Anneli Susanne Jonasson

07c66684-d475-489d-a9cd-bbaad663f312 - 2025-04-24 15:55:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d8b3079c-acbe-4ea9-bd8e-ea8fc25498c4 - SE

LARS FELDT

041f5027-63c4-47d6-8af6-1d1c8dfb5dec - 2025-04-24 16:12:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 116d8d7d-022a-4448-81df-1aa9833c8ea3 - SE

ULRICA FRANSSON

3b0c49ef-0182-433c-899e-608d62224c87 - 2025-04-24 16:20:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0af1c1f2-57a1-44c9-b13c-c50194673f04 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

06450bf8-9d46-424f-8312-e17fde3190cf - 2025-04-28 09:22:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b4bcf605-629b-48ea-b6b0-27a05b53d4a9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gasten

Org.nr. 788000-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gasten för år 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 Brf Gasten för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 24.04.2025 15:54

DOCUMENT ID:

BkxE5fTvyeg

ENVELOPE ID:

ryQXcfawyx-BkxE5fTvyeg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gasten 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund emelie.soderlund@ess2.se	Signed Authenticated	28.04.2025 08:22 28.04.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) IP: 89.189.201.248

* 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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor

2024

Årsredovisning

Brf Gasten



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Gasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Gasten 12, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1959-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1962. Fastigheten är belägen på Storgatan 43-51 i Härnösand. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokskåp,
7 st	1 rum och kokvrå,
26 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 980 kvm enligt taxeringsbevis

Total lokalyta inkl. garage: 529 kvm enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av Fastighetskompetens. Lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

En långsiktig underhållsplan är färdigställd under 2024.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte av undercentral	2024
Passersystem	2022
Byte av tvättmaskin och målning	2021
Utbyte av frånluftsvärmepump	2019
Byte fönster och fönsterdörrar	2018
Rensning samtliga frånlyftskanaler/imkanaler	2017
Iordningsställande av uthyrningsrum	2016
Asbestsanering i källargång	2016
Byte av galvledning i källarplan	2016
Renovering tvättstuga inkl. byte maskiner	2013
Omläggning tak, lagning och målning av fasader samt renovering av balkonger	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2009
Installerat porttelefoner	2009
Stambyten kök	2008
Badrumsrenovering och stambyte	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt undercentral. Utöver det har föreningen höjt avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 7% från och med 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 61 och vid räkenskapsårets slut 62.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Karlsson	Ordförande
	Lars Feldt	Vice ordförande
	Susanne Jonasson	ledamot
	Sara Muhieddine	ledamot
	Ulrica Fransson	ledamot
Suppleant	Peter Englund	
	Elin Persson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 441	2 212	2 091	2 149	2 050
Soliditet (%)	31,7	32,8	neg	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	-248	76	-171	231	294
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	689	656	656	625
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	92,8	93,5	91,0	90,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	237	226	194	197
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 930	2 010	2 095	2 181	2 274
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 273	2 367	2 466	2 568	2 677
Skuldränta (%)	3,5	3,3	1,9	1,7	1,9
Räntekänslighet (%)	3,0	3,4	3,8	3,9	4,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	101	113	166	170

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust. Förlusten kan främst härledas till genomfört underhåll. Det största underhållet under året bestod av att föreningen bytte undercentral.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 405	3 785 000	35 413	-477 511	75 926	3 610 233
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			56 000	-56 000		0
Disposition av föregående års resultat:				75 926	-75 926	0
Årets resultat					-248 088	-248 088
Belopp vid årets utgång	191 405	3 785 000	91 413	-457 585	-248 088	3 362 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-457 586
årets förlust	-248 088
	-705 674
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-761 674
	-705 674

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 440 704	2 211 631
Summa rörelseintäkter		2 440 704	2 211 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 874 983	-1 442 897
Övriga externa kostnader		-158 008	-140 810
Personalkostnader	4	-124 050	-38 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 207	-279 207
Summa rörelsekostnader		-2 436 248	-1 901 703
Rörelseresultat		4 456	309 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 860	-234 475
Summa finansiella poster		-252 544	-234 002
Resultat efter finansiella poster		-248 088	75 926
Resultat före skatt		-248 088	75 926
Årets resultat		-248 088	75 926

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5, 6 9 863 925 10 143 132
Summa materiella anläggningstillgångar 9 863 925 10 143 132

Summa anläggningstillgångar 9 863 925 10 143 132

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 4 836 0
Övriga fordringar 6 497 4 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 113 760 113 934
Summa kortfristiga fordringar 125 093 118 858

Kassa och bank

Kassa och bank 7 621 570 745 591
Summa kassa och bank 621 570 745 591
Summa omsättningstillgångar 746 663 864 449

SUMMA TILLGÅNGAR 10 610 588 11 007 581

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		191 405	191 405
Uppskrivningsfond		3 785 000	3 785 000
Fond för yttre underhåll		91 413	35 413
Summa bundet eget kapital		4 067 818	4 011 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-457 586	-477 512
Årets resultat		-248 088	75 926
Summa fritt eget kapital		-705 674	-401 586
Summa eget kapital		3 362 144	3 610 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 763 632	4 125 650
Summa långfristiga skulder		2 763 632	4 125 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 009 802	2 927 352
Leverantörsskulder		95 894	54 078
Skatteskulder		8 499	22 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 617	267 855
Summa kortfristiga skulder		4 484 812	3 271 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 610 588	11 007 581

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-248 088	75 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	279 207	279 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31 119	355 133
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 836	873
Förändring av kortfristiga fordringar	174	-5 060
Förändring av leverantörsskulder	41 816	32 975
Förändring av kortfristiga skulder	87 273	18 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 546	402 606
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-279 568	-296 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 568	-296 740
Årets kassaflöde	-124 022	105 866
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	745 591	639 725
Likvida medel vid årets slut	621 569	745 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 762 219 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 258 136	2 052 840
Hyror lokaler	0	0
Hyror garageplatser	65 624	48 900
Hyror parkeringsplatser	18 936	12 969
Gemensamhetsel, moms	87 697	91 720
Avgift andrahandsuthyrning	10 311	5 202
	2 440 704	2 211 631

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	98 072	89 587
Periodiskt underhåll	297 500	0
Fastighetsskötsel och städ	135 644	118 124
Fjärrvärme	447 027	366 838
Vatten & avloppsavgifter	243 210	213 013
Elavgifter	245 068	253 386
Sophämtning	98 302	92 156
Snöröjning, sandning, sopning	39 248	49 419
Förbrukningsinv. / mtrl	18 176	14 425
Försäkring fastighet	56 165	51 398
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	134 786	132 767
Fastighetsskatt	61 784	61 784
	1 874 982	1 442 897

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	96 450	30 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	27 600	8 789
	124 050	38 789

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 348 178	13 348 178
Mark	4 028 000	4 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 376 178	17 376 178
Ingående avskrivningar	-7 233 046	-6 953 839
Årets avskrivningar	-279 207	-279 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 512 253	-7 233 046
Utgående redovisat värde	9 863 925	10 143 132
Taxeringsvärden byggnader	14 567 000	14 567 000
Taxeringsvärden mark	4 028 000	4 028 000
	18 595 000	18 595 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 657 768	9 657 768
	9 657 768	9 657 768

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea PG konto företag	621 570	745 591
	621 570	745 591

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,17	2025-02-19	204 750	224 750
Swedbank	4,75	3 mån bind	1 863 650	1 954 558
Swedbank	3,76	2029-01-25	579 384	605 136
Swedbank	1,53	2025-03-25	1 863 650	1 954 558
Swedbank	3,59	2029-03-23	2 262 000	2 314 000
			6 773 434	7 053 002
Kortfristig del av långfristig skuld			4 009 802	2 927 352

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 2 452 624 kr.
Nästa års amortering 279 568 kr.

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Karlsson

Sara Muhieddine

Susanne Jonasson

Lars Feldt

Ulrica Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

HÅKAN KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gasten

200b9367-69e0-4161-9733-441e8c5f75ce - 2025-04-16 11:18:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3a7cf8b5-11a5-43c4-b248-b16f19a6a137 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sara Jasmine Muhieddine

1c2c7bf8-253b-4944-bd52-9fa779988423 - 2025-04-24 11:04:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f2dfde03-8ec9-445e-ab9c-bbc45d1078fa - SE

Anneli Susanne Jonasson

07c66684-d475-489d-a9cd-bbaad663f312 - 2025-04-24 15:55:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d8b3079c-acbe-4ea9-bd8e-ea8fc25498c4 - SE

LARS FELDT

041f5027-63c4-47d6-8af6-1d1c8dfb5dec - 2025-04-24 16:12:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 116d8d7d-022a-4448-81df-1aa9833c8ea3 - SE

ULRICA FRANSSON

3b0c49ef-0182-433c-899e-608d62224c87 - 2025-04-24 16:20:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0af1c1f2-57a1-44c9-b13c-c50194673f04 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

06450bf8-9d46-424f-8312-e17fde3190cf - 2025-04-28 09:22:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b4bcf605-629b-48ea-b6b0-27a05b53d4a9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gasten

Org.nr. 788000-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gasten för år 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 Brf Gasten för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 24.04.2025 15:54

DOCUMENT ID:

BkxE5fTvyeg

ENVELOPE ID:

ryQXcfawyx-BkxE5fTvyeg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gasten 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund emelie.soderlund@ess2.se	Signed Authenticated	28.04.2025 08:22 28.04.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) IP: 89.189.201.248

* 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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor

2024

Årsredovisning

Brf Gasten



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Gasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Gasten 12, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1959-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1962. Fastigheten är belägen på Storgatan 43-51 i Härnösand. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokskåp,
7 st	1 rum och kokvrå,
26 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 980 kvm enligt taxeringsbevis

Total lokalyta inkl. garage: 529 kvm enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av Fastighetskompetens. Lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

En långsiktig underhållsplan är färdigställd under 2024.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Byte av undercentral	2024
Passersystem	2022
Byte av tvättmaskin och målning	2021
Utbyte av frånluftsvärmepump	2019
Byte fönster och fönsterdörrar	2018
Rensning samtliga frånlyftskanaler/imkanaler	2017
lordningsställande av uthyrningsrum	2016
Asbestsanering i källargång	2016
Byte av galvledning i källarplan	2016
Renovering tvättstuga inkl. byte maskiner	2013
Omläggning tak, lagning och målning av fasader samt renovering av balkonger	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2009
Installerat porttelefoner	2009
Stambyten kök	2008
Badrumsrenovering och stambyte	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt undercentral. Utöver det har föreningen höjt avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 7% från och med 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 61 och vid räkenskapsårets slut 62.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Karlsson	Ordförande
	Lars Feldt	Vice ordförande
	Susanne Jonasson	ledamot
	Sara Muhieddine	ledamot
	Ulrica Fransson	ledamot
Suppleant	Peter Englund	
	Elin Persson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 441	2 212	2 091	2 149	2 050
Soliditet (%)	31,7	32,8	neg	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	-248	76	-171	231	294
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	689	656	656	625
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	92,8	93,5	91,0	90,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	237	226	194	197
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 930	2 010	2 095	2 181	2 274
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 273	2 367	2 466	2 568	2 677
Skuldränta (%)	3,5	3,3	1,9	1,7	1,9
Räntekänslighet (%)	3,0	3,4	3,8	3,9	4,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	101	113	166	170

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust. Förlusten kan främst härledas till genomfört underhåll. Det största underhållet under året bestod av att föreningen bytte undercentral.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 405	3 785 000	35 413	-477 511	75 926	3 610 233
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			56 000	-56 000		0
Disposition av föregående års resultat:				75 926	-75 926	0
Årets resultat					-248 088	-248 088
Belopp vid årets utgång	191 405	3 785 000	91 413	-457 585	-248 088	3 362 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-457 586
årets förlust	-248 088
	-705 674
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-761 674
	-705 674

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 440 704	2 211 631
Summa rörelseintäkter		2 440 704	2 211 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 874 983	-1 442 897
Övriga externa kostnader		-158 008	-140 810
Personalkostnader	4	-124 050	-38 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 207	-279 207
Summa rörelsekostnader		-2 436 248	-1 901 703
Rörelseresultat		4 456	309 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 860	-234 475
Summa finansiella poster		-252 544	-234 002
Resultat efter finansiella poster		-248 088	75 926
Resultat före skatt		-248 088	75 926
Årets resultat		-248 088	75 926

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	9 863 925	10 143 132
Summa materiella anläggningstillgångar		9 863 925	10 143 132

Summa anläggningstillgångar		9 863 925	10 143 132
------------------------------------	--	------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 836	0
Övriga fordringar		6 497	4 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 760	113 934
Summa kortfristiga fordringar		125 093	118 858

Kassa och bank

Kassa och bank	7	621 570	745 591
Summa kassa och bank		621 570	745 591
Summa omsättningstillgångar		746 663	864 449

SUMMA TILLGÅNGAR		10 610 588	11 007 581
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		191 405	191 405
Uppskrivningsfond		3 785 000	3 785 000
Fond för yttre underhåll		91 413	35 413
Summa bundet eget kapital		4 067 818	4 011 818

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-457 586	-477 512
Årets resultat		-248 088	75 926
Summa fritt eget kapital		-705 674	-401 586
Summa eget kapital		3 362 144	3 610 232

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 763 632	4 125 650
Summa långfristiga skulder		2 763 632	4 125 650

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 009 802	2 927 352
Leverantörsskulder		95 894	54 078
Skatteskulder		8 499	22 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 617	267 855
Summa kortfristiga skulder		4 484 812	3 271 699

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 610 588 11 007 581

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-248 088	75 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	279 207	279 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31 119	355 133
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 836	873
Förändring av kortfristiga fordringar	174	-5 060
Förändring av leverantörsskulder	41 816	32 975
Förändring av kortfristiga skulder	87 273	18 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 546	402 606
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-279 568	-296 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 568	-296 740
Årets kassaflöde	-124 022	105 866
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	745 591	639 725
Likvida medel vid årets slut	621 569	745 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 762 219 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 258 136	2 052 840
Hyror lokaler	0	0
Hyror garageplatser	65 624	48 900
Hyror parkeringsplatser	18 936	12 969
Gemensamhetsel, moms	87 697	91 720
Avgift andrahandsuthyrning	10 311	5 202
	2 440 704	2 211 631

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	98 072	89 587
Periodiskt underhåll	297 500	0
Fastighetsskötsel och städ	135 644	118 124
Fjärrvärme	447 027	366 838
Vatten & avloppsavgifter	243 210	213 013
Elavgifter	245 068	253 386
Sophämtning	98 302	92 156
Snöröjning, sandning, sopning	39 248	49 419
Förbrukningsinv. / mtrl	18 176	14 425
Försäkring fastighet	56 165	51 398
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	134 786	132 767
Fastighetsskatt	61 784	61 784
	1 874 982	1 442 897

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	96 450	30 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	27 600	8 789
	124 050	38 789

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 348 178	13 348 178
Mark	4 028 000	4 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 376 178	17 376 178
Ingående avskrivningar	-7 233 046	-6 953 839
Årets avskrivningar	-279 207	-279 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 512 253	-7 233 046
Utgående redovisat värde	9 863 925	10 143 132
Taxeringsvärden byggnader	14 567 000	14 567 000
Taxeringsvärden mark	4 028 000	4 028 000
	18 595 000	18 595 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 657 768	9 657 768
	9 657 768	9 657 768

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea PG konto företag	621 570	745 591
	621 570	745 591

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,17	2025-02-19	204 750	224 750
Swedbank	4,75	3 mån bind	1 863 650	1 954 558
Swedbank	3,76	2029-01-25	579 384	605 136
Swedbank	1,53	2025-03-25	1 863 650	1 954 558
Swedbank	3,59	2029-03-23	2 262 000	2 314 000
			6 773 434	7 053 002
Kortfristig del av långfristig skuld			4 009 802	2 927 352

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 2 452 624 kr.
Nästa års amortering 279 568 kr.

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Karlsson

Sara Muhieddine

Susanne Jonasson

Lars Feldt

Ulrica Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

HÅKAN KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gasten

200b9367-69e0-4161-9733-441e8c5f75ce - 2025-04-16 11:18:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3a7cf8b5-11a5-43c4-b248-b16f19a6a137 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sara Jasmine Muhieddine

1c2c7bf8-253b-4944-bd52-9fa779988423 - 2025-04-24 11:04:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f2dfde03-8ec9-445e-ab9c-bbc45d1078fa - SE

Anneli Susanne Jonasson

07c66684-d475-489d-a9cd-bbaad663f312 - 2025-04-24 15:55:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d8b3079c-acbe-4ea9-bd8e-ea8fc25498c4 - SE

LARS FELDT

041f5027-63c4-47d6-8af6-1d1c8dfb5dec - 2025-04-24 16:12:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 116d8d7d-022a-4448-81df-1aa9833c8ea3 - SE

ULRICA FRANSSON

3b0c49ef-0182-433c-899e-608d62224c87 - 2025-04-24 16:20:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0af1c1f2-57a1-44c9-b13c-c50194673f04 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

06450bf8-9d46-424f-8312-e17fde3190cf - 2025-04-28 09:22:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b4bcf605-629b-48ea-b6b0-27a05b53d4a9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gasten

Org.nr. 788000-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gasten för år 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 Brf Gasten för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 24.04.2025 15:54

DOCUMENT ID:

BkxE5fTvyeg

ENVELOPE ID:

ryQXcfawyx-BkxE5fTvyeg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gasten 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund emelie.soderlund@ess2.se	Signed Authenticated	28.04.2025 08:22 28.04.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) IP: 89.189.201.248

* 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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor