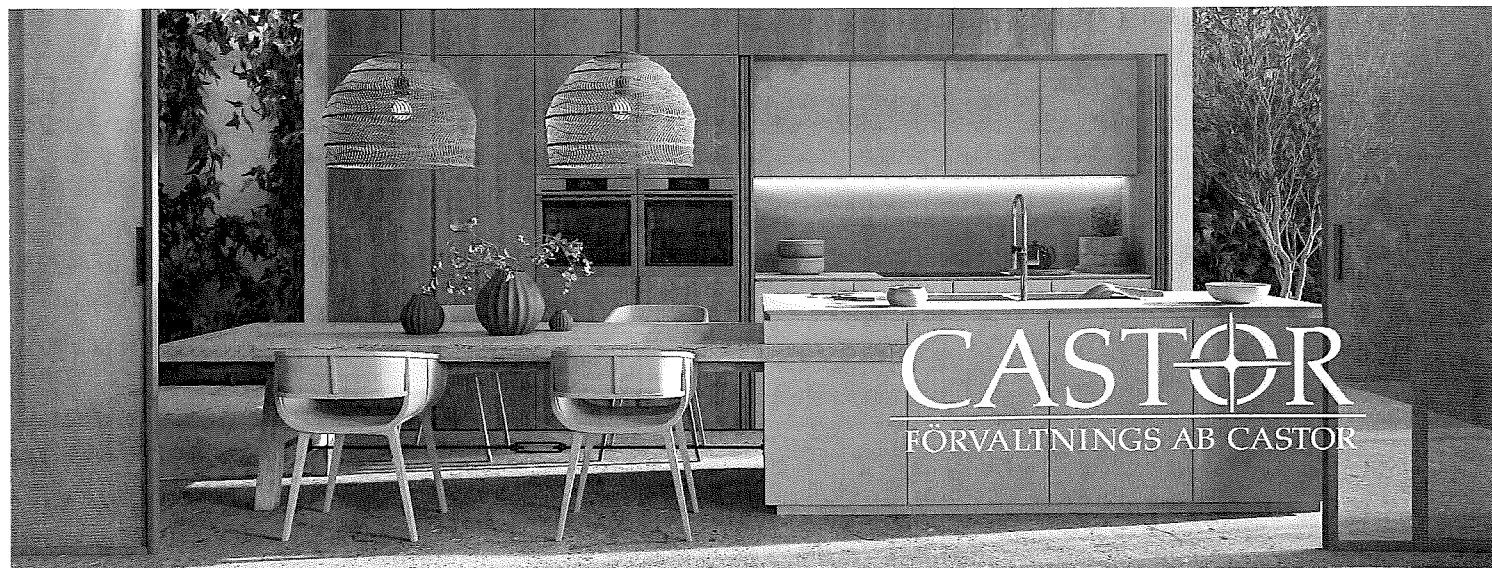


# 2023

## Brf Gasten

### Årsredovisning



# 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 förskottsinbetalda 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.

# Årsredovisning

för

## Brf Gasten

788000-0299

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Gasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 på 30 år är påbörjad och kommer att färdigställas i början av 2024.

#### Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
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 1 589 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

Det egna kapitalet har varit negativt därför har markvärdet skrivits upp då ett betryggande övervärde finns vilket har medfört att det egna kapitalet nu är positivt.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 10% från 1 januari 2024.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 60 och vid räkenskapsårets slut 61.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Elin Persson	ledamot, ordförande
	Lars Feldt	ledamot, vice ordförande
	Håkan Karlsson	ledamot
	Peter Englund	ledamot
	Ulrika Fransson	ledamot
Suppleant	Sara Muhieddine	
	Susanne Jonasson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

### Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 212	2 091	2 149	2 050	1 992
Soliditet (%)	32,8	neg	neg	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	76	-171	231	294	-41
Årsavgift bostäder per kvm BOA	689	656	656	625	607
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,8	93,5	91,0	90,8	90,7
Värmekostnad per kvm totalyta	105	108	94	94	96
Vattenkostnad per kvm totalyta	61	57	50	52	50
Elkostnad per kvm totalyta	72	60	51	50	64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	226	194	197	210
Skuldsättning per kvm totalyta	2 010	2 095	2 181	2 273	2 366
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 367	2 466	2 568	2 677	2 786
Skuldränta (%)	3,3	1,9	1,7	1,9	2,3
Räntekänslighet (%)	3,4	3,8	3,9	4,3	4,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	113	166	170	129

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.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 405	0	267 413	-538 513	-170 998	<b>-250 693</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			56 000	-56 000		<b>0</b>
lanspråkstagande av föregående års resultat			-288 000	288 000		<b>0</b>
Uppskrivning markvärde		3 785 000				<b>3 785 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-170 998	170 998	<b>0</b>
Årets resultat					75 926	<b>75 926</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>191 405</b>	<b>3 785 000</b>	<b>35 413</b>	<b>-477 511</b>	<b>75 926</b>	<b>3 610 233</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-477 512
årets vinst	75 926
	<b>-401 586</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-457 586
	<b>-401 586</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 211 631	2 091 053
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 211 631</b>	<b>2 091 053</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 442 897	-1 649 595
Övriga externa kostnader		-140 810	-148 048
Personalkostnader	4	-38 789	-39 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 207	-279 207
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 901 703</b>	<b>-2 116 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>309 928</b>	<b>-24 949</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 475	-146 064
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 002</b>	<b>-146 049</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 926</b>	<b>-170 998</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 926</b>	<b>-170 998</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>75 926</b>	<b>-170 998</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	10 143 132	6 637 339
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 143 132</b>	<b>6 637 339</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 143 132</b>	<b>6 637 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	873
Övriga fordringar		4 924	4 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 934	108 874
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 858</b>	<b>114 198</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	745 591	639 725
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>745 591</b>	<b>639 725</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>864 449</b>	<b>753 923</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 007 581</b>	<b>7 391 262</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		191 405	191 405
Uppskrivningsfond		3 785 000	0
Fond för yttre underhåll		35 413	267 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 011 818</b>	<b>458 818</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-477 512	-538 513
Årets resultat		75 926	-170 998
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-401 586</b>	<b>-709 511</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 610 232</b>	<b>-250 693</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 125 650	2 559 694
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 125 650</b>	<b>2 559 694</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 927 352	4 790 048
Leverantörsskulder		54 078	21 103
Skatteskulder		22 414	13 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 855	257 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 271 699</b>	<b>5 082 261</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 007 581 7 391 262

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	75 926	-170 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	279 207	279 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>355 133</b>	<b>108 209</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	873	-873
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 060	46 155
Förändring av leverantörsskulder	32 975	-139 194
Förändring av kortfristiga skulder	18 685	76 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>402 606</b>	<b>91 213</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-296 740	-302 841
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-296 740</b>	<b>-302 841</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>105 866</b>	<b>-211 628</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	639 725	851 353
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>745 591</b>	<b>639 725</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisning 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 052 840	1 954 980
Hyror lokaler	0	0
Hyror garageplatser	48 900	42 300
Hyror parkeringsplatser	12 969	10 070
Gemensamhetsel, moms	91 720	76 064
Avgift andrahandsuthyrning	5 202	7 639
	<b>2 211 631</b>	<b>2 091 053</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	89 587	83 462
Periodiskt underhåll	0	288 689
Fastighetsskötsel och städ	118 124	118 196
Fjärrvärme	366 838	380 622
Vatten & avloppsavgifter	213 013	200 640
Elavgifter	253 386	210 263
Sophämtning	92 156	93 773
Snöröjning, sandning, sopning	49 419	37 621
Förbrukningsinv. / mtrl	14 425	1 470
Försäkring fastighet	51 398	49 320
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	132 767	117 117
Fastighetsskatt	61 784	61 784
Telefon		6 639
	<b>1 442 897</b>	<b>1 649 596</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	30 000	30 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	8 789	9 152
	<b>38 789</b>	<b>39 152</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 348 178	13 348 178
Mark	4 028 000	243 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 376 178</b>	<b>13 591 178</b>
Ingående avskrivningar	-6 953 839	-6 674 632
Årets avskrivningar	-279 207	-279 207
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 233 046</b>	<b>-6 953 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 143 132</b>	<b>6 637 339</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 567 000	14 567 000
Taxeringsvärden mark	4 028 000	4 028 000
	<b>18 595 000</b>	<b>18 595 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 657 768	9 657 768
	<b>9 657 768</b>	<b>9 657 768</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea PG konto företag	745 591	634 937
Nordea företagskonto	0	4 788
	<b>745 591</b>	<b>639 725</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	5,63	2024-02-19	224 750
Swedbank	5,94	3 mån bind	1 954 558
Swedbank	1,50	2024-01-25	605 136
Swedbank	1,53	2025-03-25	1 954 558
Swedbank	3,59	2029-03-23	2 314 000
			<b>7 053 002</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 3 554 018 kr.

Nästa års amortering 279 568 kr.

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Elin Persson

Lars Feldt

Ulrika Fransson

Håkan Karlsson

Peter Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page  
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

**HÅKAN KARLSSON**

8ba10639-d4b5-43df-8e17-66ad77020359 - 2024-04-08 17:11:45 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - d8a24611-393c-47a6-934a-5120477f52f5 - SE

**ELIN PERSSON**

84d6308b-a46a-4095-92c9-bc87f8451127 - 2024-04-10 10:49:08 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 79adb078-d031-4f9f-9503-00a8030d7087 - SE

**PETER ENGLUND**

21c8c3fe-e7f6-4f0a-9a7a-0e907612e747 - 2024-04-10 11:06:56 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - a7f97ef8-949c-4a33-bec8-d6fa5c91156d - SE

**LARS FELDT**

c81d17a7-0bd9-4542-9533-9af102596060 - 2024-04-10 11:30:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 54e2e72a-4b36-4908-96ef-b149a0ecd856 - SE

**ULRICA FRANSSON**

f9acd5f6-18c4-445c-95a5-4daad9cdfed8 - 2024-04-22 10:52:04 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 17984f7c-1b7b-43ed-a0f7-92ca37d532ab - SE

**Emelie Anna-Maria Söderlund**

a5cecc6b-6f76-4892-a3c1-d6f0aea58536 - 2024-04-23 11:15:15 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 343710fb-2fff-4032-96bb-f7b82e32eee6 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.04.2024 10:14

SENT BY OWNER:  
Emelie Söderlund • 23.04.2024 10:12

DOCUMENT ID:  
HJeYFTKB-R

ENVELOPE ID:  
SyxtTkrbR-HJeYFTKB-R

DOCUMENT NAME:  
RB Brf Gasten.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund emelie.soderlund@ess2.se	Signed Authenticated	23.04.2024 10:14 23.04.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) IP: 89.189.201.249

\* 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



PDF  
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