

# Årsredovisning 2023

Brf Gästfriheten

769607-1179



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gästfriheten

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gästfriheten 1	2002	Stockholm
Gästfriheten 2	2002	Stockholm
Stridbarheten 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. .

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 108 bostadsrätter om totalt 6 734 kvm, 6 lokaler om 313 kvm samt förråd om 293 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 340 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Larsen Fredriksen	Ordförande
Maria Suárez	Suppleant
Carl Erik Martin Le Grand	Styrelseledamot
Christina Sundqvist	Styrelseledamot
Ellen Neij	Styrelseledamot
Gabriel Maturana Edvardsson	Styrelseledamot
Gustav Grändeby	Styrelseledamot
Sylvia Åkerlund	Styrelseledamot
Annika Ekström	Suppleant
Ellen Elisabeth Sundberg	Suppleant

### Valberedning

Hanna Boije  
Signe Lidén

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Mats Lindblad Revisor  
Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Dränering
- 2022** ● Renovering av cykelrum  
Stamspolning
- 2021** ● Renovering trapphus samt målning av ledstänger och sopskåp  
Byte del av liggande stam  
Byggnation av staket vid ena långsidan av parkeringen
- 2020** ● Rörinspektion
- 2019** ● Lackering av träfönster  
Byte termostater
- 2018** ● Stamspolning och relining av liggande stam I-huset  
Byte termostater
- 2016** ● Målning av källare, renovering av källarförråd samt byte av tvättutrustning
- 2015** ● Putsning och lackering av samtliga entrédörrar
- 2014** ● Vindarna tilläggsisolerades
- 2012** ● Branddörrar och portkodsosor byttes ut  
Byte av värmecentral
- 2011** ● Elstigar och elen i samtliga lägenheter renoverades
- 2009** ● Balkonger totalrenoverades

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK besiktning självdrag

- 2024** ● Slipa och lacka entréportar trä  
Olja träfönster/dörrar marklägenheter  
Radonmätning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsservice	Nabo
Städning	Nabo
Vinterväghållning	JC Miljöstäd
El (nätägare)	Fortum AB
El (eldistributör)	Ellevio AB & God El i Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Källsortering	Casab City Avfallsservice
Bredband	Ownit
Kabel-tv	Tele2 Sverige AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

I samband med det pågående dräningsprojektet behövde föreningen ta upp nya lån. För att få bäst möjliga villkor och lägsta räntorna utfördes detta i samarbete med vår förvaltare Nabo. Styrelsen valde Swedbank, som gav mest förmånliga villkor, för de nya lånen. Styrelsen valde även att flytta befintliga lån från SBAB till Swedbank för att få lägre räntor.

Under 2022 såldes en av föreningens lägenheter. Detta resulterade i en extra amortering under 2023.

##### Förändringar i avtal

Föreningen har anlitat Frank & Skyttberg för att utföra dräneringsarbetet. Projektet är lett av anlitad projektledare från Nabo.

##### Övriga uppgifter

Enligt nya regler behövde föreningen göra en riskinventering och riskanalys av all befintlig el i fastigheterna. Detta utfördes av PA Elservice under december 2023. Analysen visar att elcentralerna är i mycket gott skick men att vissa enklare åtgärder behöver utföras i våra källare. När dessa är åtgärdade kan föreningen ha nödvändiga återkommande kontroller med hjälp av vår fastighetstekniker.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 384 234	6 358 848	6 225 435	6 135 260
Resultat efter fin. poster	506 255	679 125	-1 286 906	1 033 382
Soliditet (%)	86	85	84	79
Yttre fond	3 609 558	1 969 183	1 969 183	3 170 466
Taxeringsvärde	115 216 000	115 216 000	110 321 000	110 321 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	849	853	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	87,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 182	1 888	1 924	2 656
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 055	1 684	1 699	2 436
Sparande per kvm totalyta, kr	211	253	339	300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	18	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	145	152	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	195	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	1,75	2,01	-
Räntekänslighet (%)	1,37	2,20	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 465 250	-	-	52 465 250
Upplåtelseavgifter	26 285 406	-	-	26 285 406
Fond, yttre underhåll	1 969 183	-	1 640 375	3 609 558
Balanserat resultat	-6 255 628	679 125	-1 640 375	-7 216 878
Årets resultat	679 125	-679 125	506 255	506 255
<b>Eget kapital</b>	<b>75 143 336</b>	<b>0</b>	<b>506 255</b>	<b>75 649 591</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 216 878
Årets resultat	506 255
<b>Totalt</b>	<b>-6 710 623</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 000
Balanseras i ny räkning	-8 385 623
	<b>-6 710 623</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 384 234	6 358 848
Övriga rörelseintäkter	3	98 150	85 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 482 384</b>	<b>6 444 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 038 012	-4 074 723
Övriga externa kostnader	9	-173 449	-173 623
Personalkostnader	10	-390 323	-188 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 055 688	-1 121 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 657 471</b>	<b>-5 558 533</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>824 913</b>	<b>885 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 284	11 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-369 942	-217 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 658</b>	<b>-206 775</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>506 255</b>	<b>679 125</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>506 255</b>	<b>679 125</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	79 208 689	80 230 045
Markanläggningar	13	201 230	235 562
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		5 877 580	209 604
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 287 499</b>	<b>80 675 211</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 287 499</b>	<b>80 675 211</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 023	69 806
Övriga fordringar	15	2 130 108	5 786 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	405 909	376 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 561 040</b>	<b>6 233 034</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		37 911	1 635 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 911</b>	<b>1 635 046</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 598 951</b>	<b>7 868 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 886 450</b>	<b>88 543 292</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 750 656	78 750 656
Fond för yttre underhåll		3 609 558	1 969 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 360 214</b>	<b>80 719 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 216 878	-6 255 628
Årets resultat		506 255	679 125
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 710 623</b>	<b>-5 576 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 649 591</b>	<b>75 143 336</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 741 227	12 363 280
Leverantörsskulder		3 375 239	225 291
Skatteskulder		15 416	15 696
Övriga kortfristiga skulder		-2 657	-3 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 107 635	799 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 236 860</b>	<b>13 399 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 886 450</b>	<b>88 543 292</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>824 913</b>	<b>885 900</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 055 688	1 121 615
	<b>1 880 601</b>	<b>2 007 515</b>
Erhållen ränta	51 284	11 202
Erlagd ränta	-374 745	-214 313
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 557 140</b>	<b>1 804 405</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 640	-98 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 463 760	-129 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 999 260</b>	<b>1 575 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 667 976	-209 604
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 667 976</b>	<b>-209 604</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	3 700 000
Amortering av lån	-4 622 053	-103 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 622 053</b>	<b>3 596 280</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 290 769</b>	<b>4 962 507</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 346 190</b>	<b>2 383 684</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 055 421</b>	<b>7 346 190</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gästfriheten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	3,95 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 614 560	5 558 710
Hysesintäkter, bostäder	251 148	312 972
Hysesintäkter, lokaler	218 315	160 390
Hysesintäkter, p-platser	196 750	201 667
Kabel-TV/Bredband	51 948	51 822
El	1 392	12 450
Värme	0	1 392
Övriga intäkter	50 121	59 445
<b>Summa</b>	<b>6 384 234</b>	<b>6 358 848</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-1
Övriga rörelseintäkter	28 499	-9 220
Elprisstöd	35 298	0
Övriga intäkter	0	16 300
Ersättn.fr.försäkr.bolag	34 353	78 507
<b>Summa</b>	<b>98 150</b>	<b>85 586</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	147 935	143 347
Städning	121 251	115 164
Besiktning och service	3 961	0
Underhållsplan	18 750	0
Brandskydd	11 057	0
Övriga serviceavtal	1 309	0
Trädgårdsarbete	32 832	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	235 624	254 943
Snöskottning	293 353	320 175
Klottersanering	4 711	7 922
Övriga köpta tjänster	2 425	60 500
<b>Summa</b>	<b>873 208</b>	<b>902 050</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14 400	295 092
Bostäder	28 396	33 343
Tvättstuga	42 705	53 029
Trapphus/port/entr	1 704	0
Källarutrymmen	1 074	0
Dörrar och lås/porttele	9 850	98 456
Övriga gemensamma utrymmen	9 231	20 402
Värme	0	1 731
Ventilation	139 532	0
El	34 019	0
Tak	4 000	3 575
Gård/markytor	4 658	0
Försäkringsärende/vattenskada	-5 766	48 732
<b>Summa</b>	<b>283 803</b>	<b>554 360</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	25 000	0
Gård/markytor	0	59 625
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>59 625</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	180 501	146 251
Uppvärmning	1 162 254	1 067 880
Vatten	270 126	217 103
Sophämtning	207 177	188 830
<b>Summa</b>	<b>1 820 058</b>	<b>1 620 064</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	112 387	103 723
Tomträttsavgälder	467 600	387 200
Kabel-TV	68 366	87 212
Bredband	102 024	76 518
Övrigt	93 127	91 252
Fastighetsskatt	192 439	192 719
<b>Summa</b>	<b>1 035 943</b>	<b>938 624</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	403	20 406
Kontorsmtrl trycksaker	935	0
Datakommunikation	1 985	1 429
Övriga förvaltningskostnader	18 861	20 751
Juridiska kostnader	14 988	0
Revisionsarvoden	32 895	25 625
Styr.möte/stämman/städdag	1 355	10 540
Ekonomisk förvaltning	84 752	85 718
Bankkostnader	4 614	4 403
Övriga externa kostnader	12 662	4 750
<b>Summa</b>	<b>173 449</b>	<b>173 623</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	294 495	109 002
Övriga arvoden	0	40 000
Löner, arbetare	2 000	4 830
Sociala avgifter	93 828	34 741
<b>Summa</b>	<b>390 323</b>	<b>188 573</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	369 942	216 750
Övriga räntekostnader	0	1 228
<b>Summa</b>	<b>369 942</b>	<b>217 978</b>



**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	94 518 083	94 518 083
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>94 518 083</b>	<b>94 518 083</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 288 038	-13 200 756
Årets avskrivning	-1 021 356	-1 087 283
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 309 394</b>	<b>-14 288 038</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>79 208 689</b>	<b>80 230 045</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 606 000	58 606 000
Taxeringsvärde mark	56 610 000	56 610 000
<b>Summa</b>	<b>115 216 000</b>	<b>115 216 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	914 838	914 838
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>914 838</b>	<b>914 838</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-679 276	-644 944
Årets avskrivning	-34 332	-34 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-713 608</b>	<b>-679 276</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>201 230</b>	<b>235 562</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	217 208	217 208
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>217 208</b>	<b>217 208</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-217 208	-217 208
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-217 208</b>	<b>-217 208</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	112 598	75 263
Nabo Klientmedelskonto	1 753 776	4 663 110
Borgo	263 734	1 048 034
<b>Summa</b>	<b>2 130 108</b>	<b>5 786 407</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 477	83 441
Fastighetsskötsel	42 069	33 281
Städning	31 174	28 594
El	0	15 347
Försäkringspremier	38 449	35 499
Kabel-TV	18 196	17 065
Tomträtt	123 225	116 900
Bredband	25 506	25 506
Förvaltning	23 813	21 188
<b>Summa</b>	<b>405 909</b>	<b>376 821</b>

NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-09-18	4,68 %	5 771 000	5 869 000
SBAB	2024-09-18	4,68 %	1 970 227	6 494 280
<b>Summa</b>			<b>7 741 227</b>	<b>12 363 280</b>
Varav kortfristig del			7 741 227	12 363 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 127 347 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 091	26 429
El	15 045	8 573
Uppvärmning	186 351	163 618
Vatten	38 008	40 237
Uppkost löner	157 500	0
Sociala avgifter	49 620	0
Utgiftsräntor	0	4 803
Förutbetalda avgifter/hyror	536 000	529 624
Beräknat revisionsarvode	27 020	26 000
<b>Summa</b>	<b>1 107 635</b>	<b>799 284</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 640 057	44 640 057

## Underskrifter

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

Stockholms kommun

---

Carl Erik Martin Le Grand  
Styrelseledamot

---

Christina Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Daniel Larsen Fredriksen  
Ordförande

---

Ellen Neij  
Styrelseledamot

---

Gabriel Maturana Edvardsson  
Styrelseledamot

---

Gustav Grändeby  
Styrelseledamot

---

Sylvia Åkerlund  
Styrelseledamot

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

---

Mats Lindblad  
Revisor

---

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 14:22

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 16:18

DOCUMENT ID:

SkBoPNtZ0

ENVELOPE ID:

HyVswNtbC-SkBoPNtZ0

DOCUMENT NAME:

Brf Gästfriheten, 769607-1179 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLEN NEIJ ellennej@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:32 26.04.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/18) IP: 104.28.31.64
2. Christina Sundqvist kickos@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:04 26.04.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/25) IP: 31.211.207.7
3. Carl Erik Martin Le Grand legrand.martin@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 17:09 26.04.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/04) IP: 94.234.97.209
4. SYLVIA ÅKERLUND sylvia.akerlund@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 08:11 26.04.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/15) IP: 31.211.207.55
5. GUSTAV GRÄNDEBY gustav.grandebym@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 17:20 28.04.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/06) IP: 83.190.68.199
6. GABRIEL MATURANA EDVARDSSON Gabrieledvardsson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 08:30 29.04.2024 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/08) IP: 31.211.207.64
7. Daniel Fredriksen dlarsen84@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 14:09 06.05.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/11) IP: 31.211.207.85
8. Mats Lindblad pappamats@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 14:16 06.05.2024 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/01) IP: 31.211.207.38
9. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 14:22 06.05.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130

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

RECIPIENT

ACTION\*

TIMESTAMP (CET)

METHOD

DETAILS

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästfriheten, org.nr 769607-1179

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2023.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gästfriheten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

#### **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 ersättningskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### *Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Mats Lindblad  
Förtroendevald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 15:08

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 16:18

DOCUMENT ID:

rkm4sPNF-R

ENVELOPE ID:



BJGXIDEY-0-rkm4sPNF-R

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed	06.05.2024 14:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
	Authenticated	06.05.2024 14:22	Low	IP: 46.22.125.130
2. Mats Lindblad pappamats@gmail.com	 Signed	06.05.2024 15:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/04/01)
	Authenticated	06.05.2024 15:08	Low	IP: 31.211.207.38

\* 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