

# Årsredovisning 2024

Brf Gavelvägen

769612-8359



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gavelvägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <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         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| 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. 17</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 Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Harsyrans 14         | 2011    | Lidingö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 112 kvm och 1 lokal om 141 kvm. Byggnadernas totalyta är 2253 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Jörgen Karlsson      | Ordförande      |
| Alexander Höglund    | Styrelseledamot |
| Gustav Molander      | Styrelseledamot |
| Josefin Gyllenhammar | Styrelseledamot |
| Viktor Peterson      | Styrelseledamot |
| Anna-Lena Berg       | Suppleant       |

## Valberedning

Frida Ekström  
Ana Lithander

## Revisorer

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Sverker Andersson | Revisor |
| Rävisor AB        | Revisor |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-05. Rösta om två frågor: A: Att låta stämman godkänna att föreningen kan upplåta Lokalen för bostadsändamål under förutsättning att bygglov för lägenhetsbyggnation kan beviljas. B: Att stämman ger föreningen mandat att upplåta vind för bostadsändamål till underliggande lägenheter enligt förstudie.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Skogsskötsel (fällning av 12 träd)  
OVK  
Serviceavtal tvättstuga
- 2023** ● Underhåll av källardörr
- 2022** ● Byte av alla balkongtrösklar  
Köksrenovering i hyresrätter  
Byte til LED belysning i alla trappuppgångar  
Byte av alla elementventiler i trapphus
- 2020** ● Byte av undercentral  
Omfattande trädfällning i det skogsparti föreningen förvaltar  
Fuktmätning i källarutrymmen för att säkerställa god dränering  
Ommålning i gemensamma utrymmen  
Ny tvättmaskin
- 2019** ● OVK  
Relining av avloppsrör i grunden  
Installation av laddstolpar
- 2017** ● Byte av alla termostater i lägenheter  
Nytt staket mot Bergsättravägen

## Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Fuktmätning och inspektion av husets dränering

## Avtal med leverantörer

Bredband/TV    Halebop

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gavelvägen SFF, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar Stensötan GA:4 som består av angoringsväg (Gavelvägen) samt gång- och cykelförbindelse med tillhörande anordningar och installatorer som erfordras för dess funktionella drift.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omläggning av kvarvarande lån till SBAB från Handelsbanken. Nu har föreningen alla sina lån samlade hos SBAB.

I samband med uppsägning av hyresgäst i föreningens lokal utbetalades en ersättning om 50.000 SEK

### Förändringar i avtal

Hyresavtal med hyresgäst har sagts upp i januari och de lämnade lokalen i september.

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal med Electrolux för årlig service av tvättmaskinsparken.

### Övriga uppgifter

Föreningen har efter extrastämma beslutat att ge Gleipnergruppen uppdrag att ombilda föreningens lokal till tre separata bostadsrätter för att stärka föreningens ekonomi. Stämman röstade ner förslaget att sälja råvind till medlemmar.

OVK utfördes 28-29/11 på alla lägenheter och alla var godkända vid årskiftet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 747 206  | 1 707 318  | 1 618 297  | 1 601 008  |
| Resultat efter fin. poster                         | -672 272   | -864 626   | -959 485   | -567 358   |
| Soliditet (%)                                      | 73         | 73         | 71         | 71         |
| Yttre fond                                         | 1 024 936  | 869 167    | 834 023    | 717 953    |
| Taxeringsvärde                                     | 51 923 000 | 51 923 000 | 51 923 000 | 38 690 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 671        | 646        | 610        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 72,3       | 73,1       | 73,2       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 679      | 6 801      | 7 654      | 7 752      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 763      | 5 868      | 6 604      | 6 689      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 89         | 171        | 15         | 135        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 16         | 17         | 26         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 166        | 157        | 146        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 26         | 24         | 36         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 209        | 199        | 209        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,37       | 2,47       | 1,22       | 1,65       |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,74       | 10,30      | 13,39      | -          |

**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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV  |                   |
|-------------------------|----------------------------------|----------|-----------------|-------------------|
|                         | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER   | 2024-12-31        |
| Insatser                | 39 355 186                       | -        | -               | 39 355 186        |
| Upplåtelseavgifter      | 4 841 114                        | -        | -               | 4 841 114         |
| Fond, yttre underhåll   | 869 167                          | -        | 155 769         | 1 024 936         |
| Balkongfond             | 52 000                           | -        | -               | 52 000            |
| Direkt kapitaltillskott | 377 155                          | -        | -               | 377 155           |
| Balanserat resultat     | -8 115 436                       | -864 626 | -155 769        | -9 135 831        |
| Årets resultat          | -864 626                         | 864 626  | -672 272        | -672 272          |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>36 514 560</b>                | <b>0</b> | <b>-672 272</b> | <b>35 842 288</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -9 083 831        |
| Årets resultat                                            | -672 272          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-9 756 103</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 155 769           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -9 911 872        |
|                                                           | <b>-9 756 103</b> |

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



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 747 206         | 1 707 318         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 58 456            | 10 938            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 805 662</b>  | <b>1 718 256</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -947 902          | -1 218 904        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -146 656          | -96 807           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -90 364           | -76 170           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -872 136          | -872 136          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 057 058</b> | <b>-2 264 017</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-251 396</b>   | <b>-545 762</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 22 422            | 29 782            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -443 298          | -348 647          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-420 876</b>   | <b>-318 865</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-672 272</b>   | <b>-864 626</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-672 272</b>   | <b>-864 626</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 47 901 012 | 48 762 288 |
| Markanläggningar                             | 13  | 111 023    | 119 699    |
| Maskiner och inventarier                     | 14  | 37 136     | 39 320     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 48 049 171 | 48 921 307 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 48 049 171 | 48 921 307 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 13 151     | 9 594      |
| Övriga fordringar                            | 15  | 6 764      | 80 783     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 73 928     | 73 265     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 93 843     | 163 642    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 128 446  | 1 110 644  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 128 446  | 1 110 644  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 222 289  | 1 274 286  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 49 271 460 | 50 195 593 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 44 573 455        | 44 573 455        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 024 936         | 869 167           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>45 598 391</b> | <b>45 442 622</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -9 135 831        | -8 115 436        |
| Årets resultat                               |     | -672 272          | -864 626          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-9 808 103</b> | <b>-8 980 062</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>35 790 288</b> | <b>36 462 560</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 0                 | 3 928 126         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>3 928 126</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 12 984 474        | 9 292 960         |
| Leverantörsskulder                           |     | 114 242           | 99 335            |
| Skatteskulder                                |     | 127 906           | 124 132           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 50 567            | 51 495            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 203 983           | 236 986           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>13 481 172</b> | <b>9 804 908</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>49 271 460</b> | <b>50 195 593</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-251 396</b>  | <b>-545 762</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 872 136          | 872 136           |
|                                                                                 | <b>620 740</b>   | <b>326 374</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 22 422           | 29 782            |
| Erlagd ränta                                                                    | -446 412         | -352 564          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>196 750</b>   | <b>3 593</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 69 799           | -97 106           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -12 136          | -30 307           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>254 414</b>   | <b>-123 820</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 27 155            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>27 155</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 377 155           |
| Upptagna lån                                                                    | 3 401 116        | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -3 637 728       | -1 657 376        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-236 612</b>  | <b>-1 280 221</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>17 802</b>    | <b>-1 376 886</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 110 644</b> | <b>2 487 530</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 128 446</b> | <b>1 110 644</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gavelvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, fondavsättningar, 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                  | 1,91 - 5 % |
| Markanläggningar         | 5 %        |
| Maskiner och inventarier | 5 %        |

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 1 630 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

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 304 868        | 1 255 418        |
| Balkongavgift            | 28 800           | 28 800           |
| Hysesintäkter, bostäder  | 214 764          | 193 476          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 108 270          | 135 528          |
| Hysesintäkter, p-platser | 75 000           | 75 000           |
| Deb. fastighetsskatt     | 6 678            | 8 904            |
| Kabel-TV/Bredband        | 3 096            | 3 096            |
| Övriga intäkter          | 147              | 0                |
| Andrahandsuthyrning      | 5 583            | 7 096            |
| <b>Summa</b>             | <b>1 747 206</b> | <b>1 707 318</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1            | -2            |
| Elprisstöd              | 0             | 8 365         |
| Försäkringsersättning   | 58 457        | 3 048         |
| Övriga rörelseintäkter  | 0             | -473          |
| <b>Summa</b>            | <b>58 456</b> | <b>10 938</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 31 016         | 30 276         |
| Besiktning och service   | 2 393          | 4 787          |
| Städning                 | 68 946         | 68 575         |
| Ventilationskontroll OVK | 16 788         | 0              |
| Trädgårdsarbete          | 30 558         | 4 306          |
| Snöskottning             | 14 554         | 10 989         |
| Övrigt                   | 0              | 499            |
| <b>Summa</b>             | <b>164 255</b> | <b>119 432</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                   | 3 200         | 7 734         |
| Dörrar och lås/porttele        | 0             | 26 052        |
| Ventilation                    | 0             | 1 155         |
| Gård/markytor                  | 2 598         | 0             |
| Garage och p-platser           | 1 850         | 738           |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 69 858        | 0             |
| <b>Summa</b>                   | <b>77 506</b> | <b>35 679</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023           |
|--------------|----------|----------------|
| Balkonger    | 0        | 377 155        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>377 155</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 35 787         | 38 646         |
| Uppvärmning  | 374 818        | 354 630        |
| Vatten       | 59 536         | 54 324         |
| Sophämtning  | 74 290         | 78 871         |
| <b>Summa</b> | <b>544 431</b> | <b>526 471</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 52 729         | 59 411         |
| Kabel-TV               | 4 146          | 8 347          |
| Bredband               | 40 185         | 21 354         |
| Samfällighet           | 0              | 7 800          |
| Fastighetsskatt        | 64 650         | 63 256         |
| <b>Summa</b>           | <b>161 710</b> | <b>160 168</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 680          | 2 830         |
| Övriga förvaltningskostnader | 11 513         | 10 270        |
| Juridiska kostnader          | 10 500         | 28 000        |
| Revisionsarvoden             | 12 500         | 0             |
| Ekonomisk förvaltning        | 52 964         | 47 124        |
| Bankkostnader                | 1 439          | 1 603         |
| Medlems- & föreningsavg      | 5 320          | 5 320         |
| Övriga externa kostnader     | 50 740         | 1 660         |
| <b>Summa</b>                 | <b>146 656</b> | <b>96 807</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 68 760        | 57 960        |
| Sociala avgifter | 21 604        | 18 210        |
| <b>Summa</b>     | <b>90 364</b> | <b>76 170</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 441 553        | 347 121        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 745          | 1 526          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>443 298</b> | <b>348 647</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 57 031 513        | 57 031 513        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>57 031 513</b> | <b>57 031 513</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 269 225        | -7 407 949        |
| Årets avskrivning                             | -861 276          | -861 276          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 130 501</b> | <b>-8 269 225</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 901 012</b> | <b>48 762 288</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>19 942 264</i> | <i>19 942 264</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 666 000        | 25 666 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 257 000        | 26 257 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>51 923 000</b> | <b>51 923 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 173 325        | 173 325        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>173 325</b> | <b>173 325</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -53 626        | -44 950        |
| Årets avskrivning                             | -8 676         | -8 676         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-62 302</b> | <b>-53 626</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>111 023</b> | <b>119 699</b> |



## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 241 033         | 241 033         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>241 033</b>  | <b>241 033</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -201 713        | -199 529        |
| Avskrivningar                         | -2 184          | -2 184          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-203 897</b> | <b>-201 713</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>37 136</b>   | <b>39 320</b>   |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto       | 6 764        | 69 344        |
| Övriga fordringar | 0            | 11 439        |
| <b>Summa</b>      | <b>6 764</b> | <b>80 783</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 370        | 15 569        |
| Fastighetsskötsel                                   | 7 914         | 7 754         |
| Försäkringspremier                                  | 19 733        | 25 107        |
| Kabel-TV                                            | 1 020         | 1 020         |
| Räntor                                              | 5 447         | 0             |
| Bredband                                            | 8 033         | 10 574        |
| Förvaltning                                         | 13 411        | 13 241        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>73 928</b> | <b>73 265</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          |                          |                         | 0                   | 2 954 210           |
| Stadshypotek          |                          |                         | 0                   | 456 250             |
| SBAB                  | 2025-03-03               | 3,41 %                  | 4 106 250           | 4 162 500           |
| SBAB                  | 2025-02-12               | 1,30 %                  | 3 928 126           | 3 998 126           |
| SBAB                  | 2025-03-07               | 3,41 %                  | 1 600 000           | 1 650 000           |
| SBAB                  | 2025-03-03               | 3,26 %                  | 3 350 098           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 984 474</b>   | <b>13 221 086</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 984 474          | 9 292 960           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 669 354 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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 1 318          |
| El                                                  | 3 741          | 3 417          |
| Uppvärmning                                         | 50 698         | 53 250         |
| Löner                                               | 0              | 9 660          |
| Sociala avgifter                                    | 0              | 3 035          |
| Utgiftsräntor                                       | 0              | 3 114          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 135 544        | 149 192        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 14 000         | 14 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>203 983</b> | <b>236 986</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 202 000 | 16 202 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ombyggnation av föreningens lokal inleds. Omförhandling av lån inleds.

## Underskrifter

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

Lidingö

---

Alexander Höglund  
Styrelseledamot

---

Gustav Molander  
Styrelseledamot

---

Josefin Gyllenhammar  
Styrelseledamot

---

Jörgen Karlsson  
Ordförande

---

Viktor Peterson  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

ryfQv-3XAJe

ENVELOPE ID:

SJgQDWN7Cyx-ryfQv-3XAJe

DOCUMENT NAME:

Brf Gavelvägen, 769612-8359 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Per Viktor Peterson<br>viktor.peterson@icloud.com       | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 18:37<br>14.04.2025 18:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.119.224.62   |
| 2. GUSTAV MOLANDER<br>gustav.m.molander@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 19:06<br>14.04.2025 19:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 128.127.105.136 |
| 3. JOSEFIN GYLLENHAMMAR<br>josefingyllenhammar@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 19:47<br>14.04.2025 19:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.210.11.206  |
| 4. ALEXANDER HÖGLUND<br>alex-hoglund@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 22:38<br>09.04.2025 17:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.47   |
| 5. ERIK JÖRGEN KARLSSON<br>jorgen.karlsson@northridge.se   | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 00:26<br>15.04.2025 00:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.53    |
| 6. Clas Ingemar Sverker Andersson<br>info@ravisor.se       | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 09:53<br>15.04.2025 09:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.179.134.194 |

\* 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 Gavelvägen  
769612-8359**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gavelvägen för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gavelvägen för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

B1EXwZ37CJl

ENVELOPE ID:

BkmPb3mAJl-B1EXwZ37CJl

DOCUMENT NAME:

rb Gavelvägen.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson |  Signed | 15.04.2025 09:54 | eID    | Swedish BankID      |
| info@ravisor.se                   | Authenticated                                                                            | 15.04.2025 09:53 | Low    | IP: 194.179.134.194 |

\* 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