

Bostadsrättsföreningen Gesällen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Gesällen

Org.nr: 745000-2303

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesällen, 745000-2303, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål är vidare att jobba för alla medlemmarnas bästa, maximera bostadsrätternas värde, verka för en trevlig boendemiljö samt ett bekymmersfritt och tryggt boende, med hög servicenivå. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Elsa Graninger
Ledamot	Ove Höglund
Ledamot	Stina Nordström

Vald t.o.m. föreningstämman

2026
2026
2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson
	Ernst & Young
Intern revisor	Erik Thorén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gesällen 1 i Lundmed därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adresser är Äldermansgatan 5 A-D och Stilgjutaregatan 17 A-B .

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	18

Total tomtarea:	2001	kvm
Total bostadsarea:	1 415	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 415	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Dygnet Runt Städ i Skåne
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Fjärrvärme	Kraftringen



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 11 744 kr (82 162 kr 2024) och 22 500 kr för planerat underhåll (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-12 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 505 333 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 357 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 654	1 621	1 476	1 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	315	123	- 40	27
Förändring av underhållsfond	483	383	245	250
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	6	-86	378	-50
Sparande kr/kvm	361	209	192	236
Soliditet, %	-19	-26	- 28	- 27
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 160	1 136	1 021	936
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 113	1 089	974	902
Driftskostnad kr/kvm	572	587	558	488
Energikostnad kr/kvm	349	303	271	253
Ränta kr/kvm	162	190	165	98
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	357	271	271	271
Skuldsättning kr/kvm	4 590	4 640	4 689	4 735
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 590	4 640	4 689	4 735
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Snittränta, (%)	3.52	4.11	3.52	2.06

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	928 355	877 750	- 3 354 600	122 706
Disposition enligt föreningsstämma			122 706	-122 706
Avsättning till underhållsfond		505 333	-505 333	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 500	22 500	
Årets resultat				314 747
Vid årets slut	928 355	1 360 583	- 3 714 727	314 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 231 894
Årets resultat före fondändring	314 747
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 505 333
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	22 500
Summa över/underskott	- 3 399 980

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 399 980
Totalt	- 3 399 980

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 584 088

1 550 230

Övriga rörelseintäkter

3

70 129

70 910

Summa rörelseintäkter

1 654 217

1 621 140

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-809 109

-912 473

Övriga kostnader

5

-108 334

-95 490

Personalkostnader

6

-27 704

-58 642

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-173 615

-173 584

Summa rörelsekostnader

-1 118 762

-1 240 189

RÖRELSERESULTAT

535 455

380 951

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 011

11 364

Räntekostnader och liknande resultatposter

-228 719

-269 609

Summa finansiella poster

-220 708

-258 245

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

314 747

122 706

RESULTAT FÖRE SKATT

314 747

122 706

ÅRETS RESULTAT

314 747

122 706



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 280 989	4 454 604
Summa materiella anläggningstillgångar		4 280 989	4 454 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 281 489	4 455 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 956	0
Övriga fordringar		35 948	36 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 656	52 485
Summa kortfristiga fordringar		82 560	88 544
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 409 796	1 023 721
Summa kassa och bank		1 409 796	1 023 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 492 356	1 112 265
SUMMA TILLGÅNGAR		5 773 845	5 567 369



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		928 355	928 355
Underhållsfond		1 360 583	877 750
Summa bundet eget kapital		2 288 938	1 806 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 714 727	-3 354 600
Årets resultat		314 747	122 706
Summa fritt eget kapital		-3 399 980	-3 231 894
SUMMA EGET KAPITAL		-1 111 042	-1 425 789
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	2 805 000	1 930 000
Summa långfristiga skulder		2 805 000	1 930 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 805 000	1 930 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 690 000	4 635 000
Förskott från kunder		6 645	6 645
Leverantörsskulder		66 791	86 253
Skatteskulder		3 661	4 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	312 790	330 585
Summa kortfristiga skulder		4 079 887	5 063 158
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 079 887	5 063 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 773 845	5 567 369



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	535 454	380 952
Avskrivningar	173 615	173 584
Summa	709 069	554 536
Erhållen ränta	8 011	11 364
Erlagd ränta	-228 718	-269 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	488 362	296 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	5 984	-17 389
Ökning av rörelseskulder	-38 271	8 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	456 075	287 100
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 635 000	2 865 000
Amortering av låneskulder	-4 705 000	-2 935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-70 000
Årets kassaflöde	386 075	217 100
Likvida medel vid årets början	1 023 721	806 621
Likvida medel vid årets slut	1 409 796	1 023 721



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-50

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 574 688	1 540 830
Hyror p-platser/garage	9 400	9 400
Totalt årsavgifter och hyror	1 584 088	1 550 230

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 940	2 746
Övriga intäkter	589	1 719
Kommunikation	66 600	66 445
Totalt övriga rörelseintäkter	70 129	70 910



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	43 528	37 868
Uppvärmning	284 523	272 347
Vatten och avlopp	165 225	118 418
Avfallshantering	33 747	37 864
Teknisk Förvaltning	55 860	148 440
Serviceavtal	5 148	3 101
Besiktningsskostnader	0	33 950
Systematiskt brandskyddsarbete	1 771	1 771
Snöröjning	20 876	23 544
Gångbanerrenhållning	8 531	7 473
Bredband	58 500	46 800
Kabel-TV	21 098	20 805
Försäkringar	19 922	18 354
Förbrukningsmaterial	4 416	10 676
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 720	48 900

774 865 **830 311**

Reparationer

Huskropp	0	6 322
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	16 910
Övriga installationer	2 119	0
Markytor	5 750	7 841
Klottersanering	0	2 245
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 875	7 344
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	10 162
El, installationer	0	31 338

11 744 **82 162**

Planerat underhåll

VA & sanitet, installationer	22 500	0
------------------------------	--------	---

Totalt fastighetskostnader

809 109 **912 473**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	76 765	67 717
Revision	22 625	21 450
Tele och post	4 798	3 489
Bankkostnader	1 460	1 646
IT-tjänster	986	389
Övriga externa kostnader	1 700	800

Totalt övriga kostnader

108 334 **95 490**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	27 000	44 000
Sociala kostnader	704	14 642

27 704 **58 642**

Totalt personalkostnader

27 704 **58 642**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	155 311	155 280
Markanläggningar	18 304	18 304

173 615 173 584

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

173 615 173 584

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	7 071 282	7 071 282
Mark	32 000	32 000
Markanläggningar	366 088	366 088

Utgående anskaffningsvärden

7 469 370 7 469 370

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 2 877 482	- 2 722 202
Markanläggningar	- 137 284	- 118 980
Årets avskrivning på byggnader	- 155 311	- 155 280
Årets avskrivning på markanläggningar	- 18 304	- 18 304

Utgående avskrivningar

-3 188 381 -3 014 766

Utgående redovisat värde

4 280 989 4 454 604

Varav

Byggnader	4 038 489	4 193 800
Mark	32 000	32 000
Markanläggningar	210 500	228 804

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	19 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	14 800 000

32 200 000 29 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	19 200 000	14 200 000
----------	------------	------------

19 200 000 14 200 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader	42 656	52 485
Summa	42 656	52 485

Not 10. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken	1 409 796	1 023 721
Summa	1 409 796	1 023 721

Not 11. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen	3 690 000	4 635 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 805 000	1 930 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0

Summa

6 495 000 6 565 000



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SHB	Lån löst	3,05 %	0	915 000
Fastighetslån SHB	Lån löst	3,75 %	0	850 000
Fastighetslån SHB	Lån löst	4,20 %	0	2 850 000
Fastighetslån SHB	2027-04-30	3,26 %	1 930 000	1 950 000
Fastighetslån SHB	2028-04-30	2,90 %	905 000	0
Fastighetslån SHB	2026-03-10	1,582 %	850 000	0
Fastighetslån SHB	2026-02-05	3,35 %	2 810 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 495 000	6 565 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 690 000	-4 635 000
			2 805 000	1 930 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	57 825	85 824
Upplupna räntekostnader	30 824	35 637
Förutbetalda intäkter	117 273	120 583
Upplupna revisionsarvoden	21 700	19 700
Upplupna kostnader	85 168	68 841
Summa	312 790	330 585

Not 14. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 850 000	8 850 000
Summa:	8 850 000	8 850 000



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Elsa Graninger
Ordförande

Ove Höglund
Ledamot

Stina Nordström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Erik Thorén
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 17:58

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 21.04.2026 09:18

DOCUMENT ID:

BkOpViEpWe

ENVELOPE ID:

ByuaEoEp-x-BkOpViEpWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Gesällen.p
df

15 pages

SHA-512:

b223aefe62cdd35bbdabf1b89dc01a7c1e89b9952e6264
4aedfbba725d3eca5008c4ea0fc6a9904d3bdd38a65994
1e0b04715b536691eae90eca75470c5369a8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
STINA ANN-LOUISE NORDS TRÖM	 Signed	21.04.2026 19:40	eID	
	Authenticated	21.04.2026 19:36	Low	
Ove Kennet Höglund	 Signed	21.04.2026 22:21	eID	
	Authenticated	21.04.2026 22:12	Low	
Elsa Agnes Graninger	 Signed	25.04.2026 10:41	eID	
	Authenticated	21.04.2026 17:55	Low	
ERIK THORÉN	 Signed	27.04.2026 15:24	eID	
	Authenticated	27.04.2026 15:24	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	27.04.2026 17:58	eID	
	Authenticated	26.04.2026 10:30	Low	

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

Attachments

No attachments related to this 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 Gesällen, org.nr 745000-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gesällen för år 2025.

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 2025 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.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 av Bostadsrättsföreningen Gesällen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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
- 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.

Malmö, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Erik Thorén
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Revisionsberättelse.pdf

(21575 byte)
SHA-512: 3e7ea27685b22c7db8336f0fa61305bef291
672fd44756af6625de032346386e9dbac8a48a98603a0a
7eb3f6c421dfe6459db42a898e26e46bbc8c9bb2b4f16

Underskrifter

2026-04-27 17:59:15 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 15:24:07 (CET)



Erik Thorén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
2d7737d232591c810235b477372e1d8a22fcee28a7a7b1c139f514558dfe279321636d140020e586b449f8952d71d5328f0750c323a5d8be6cfcf5eb2fdacc0
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

