

Årsredovisning
för
Brf Branäs Gondolhusen

769611-8061

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Brf Branäs Gondolhusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen har sitt säte i Torsby kommun, Värmlands län.

Styrelse och revisorer

Tord Barone	ledamot, ordförande
Alexander Kokkin	ledamot
Fatima Kulender	ledamot
Johnny Skytte	ledamot
Andreas Trollåker	ledamot

Björn Elfgrén revisor, Warmare AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-17 och kungjordes 2022-08-19. Föreningens stadgar uppdateras med anledning av namnbyte. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-11-01 och kungjordes 2024-11-05.

Fastigheter och byggnader

Föreningen förvärvade sina tre fastigheter 2005. Fastighetsbeteckningen är Branäs 4:712-714 i Torsby kommun. Fastigheterna byggdes 1990 och består av 3 flerbostadshus i 3-4 våningar.

Fastighetens totala taxeringsvärde är 19 026 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
23 st	1 rok	1167,3
28 st	2 rok	1918,3
<u>3 st</u>	<u>3 rok</u>	<u>245,1</u>
54 st		3330,7

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under februari gick en cirkulationspump sönder i Gondolhus 7, vilket innebar att vattnet i värmebatteriet frös sönder och vi fick en större vattenläcka i ventilationssystemet. Vattnet från läckan rann ner i 2 lägenheter, som fick renoveras, liksom stora delar av ventilationen. Renoveringen gick förhållandevis bra tack vare bra samarbete mellan entreprenörerna och föreningen.

Under stämman 2024 beslutades även att godkänna Klara Arkitekters förslag gällande uppdatering av interiör och exteriör för föreningens 3 hus. Renoveringar enligt Klaras förslag har gjorts i form av takrenovering under sommaren 2024 och under sommaren 2025 har renovering av trädelarna på fasaderna gjorts och målning av hela fasaderna påbörjats. Stora delar av fasadmålningen är klar och resterande delar av betongelementen kommer att genomföras under sensommaren 2025, medan justering av vissa mindre plåtarbeten och lite betongjobb (pelarna) kommer att göras under sommaren 2026.

För att säkerställa medel för framtida underhåll av byggnaden har en underhållsplan upprättats. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2030.

Ekonomi

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina. Invasionen har lett till att Sverige under mellan 2022 och 2024 har haft sin högsta inflation sedan 1990-talet. En av de främsta faktorerna som drivit inflationen är de ökade energipriserna, vilket gör att det finns en fortsatt osäkerhet kring energikostnaden för kommande år. Brf Branäs Gondolhusen är mindre utsatta för omvärldsläget än många andra föreningar på grund av att föreningen har en låg belåning och över 60% av lånen är låsta på 1,8% fram till årsskiftet 2026/2027. Utöver det så har de energiåtgärder som genomförts tidigare år: som byte till energieffektivare ventilation, installation av nya rörelsestyrda LED-lampor och byte till nya bättre termostater minskat energianvändningen de senaste åren.

Kapitaltillskott	2025-08-31	2024-08-31
Amortering enl plan	274 587 kr	295 629 kr
Extra amortering	0 kr	0 kr
Summa kapitaltillskott	274 587 kr	295 629 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB
Samhall
Näckåns Energi
Branäs Fritidscenter
Torsby kommun
Folksam
Telia

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
El
Värme, varmvatten, avfallshantering
VA
Försäkring
TV/Internet

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (fg år 5) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets ingång har föreningen 62 medlemmar.

Tillkommande medlemmar under verksamhetsåret är 8 st.

Avgående medlemmar under året är 6 st.

Medlemmar vid verksamhetsårets utgång är 64 medlemmar.

Flerårsöversikt/Nyckeltal (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	2 400	2 277	2 162	2 049	1 927
Resultat efter finansiella poster	185	-362	-9	240	-1 522
Soliditet (%)	77	80	79	78	78
Driftsnetto	545	22	365	0	0
Årsavgift kr/kvm bostadsrätt	624	586	0	0	0
Årsavgift kr/kvm inkl badrumstillägg o TV	721	684	649	614	581
Lån (kr/kvm)	1 188	1 270	1 359	0	0
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	7 270	7 351	7 437	0	0
Sparande (kr/kvm)	138	189	252	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	2	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	254	215	213	190	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	85	92	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal med siffran 0 beror på att dessa ej tagits upp tidigare år och därmed saknas uppgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 402 000	736 676	-2 963 025	-362 284	20 813 367
Disposition av föregående års resultat:		-645 945	283 661	362 284	0
Årets resultat				184 783	184 783
Belopp vid årets utgång	23 402 000	90 731	-2 679 364	184 783	20 998 150

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 679 364
årets vinst	184 783
	-2 494 581

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	57 180
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 551 761
	-2 494 581

I årets resultat ingår avskrivningar med 275 618 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och laddstolpar. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 460 401 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 147 911 kr.

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

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 399 862	2 276 567
Övriga rörelseintäkter	3	0	22 669
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 399 862	2 299 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 645 546	-2 115 968
Övriga externa kostnader	5	-136 412	-86 343
Personalkostnader	6	-72 840	-74 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-275 618	-287 172
Summa rörelsekostnader		-2 130 416	-2 564 234
Rörelseresultat		269 446	-264 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	351
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-84 865	-97 637
Summa finansiella poster		-84 663	-97 286
Resultat efter finansiella poster		184 783	-362 284
Resultat före skatt		184 783	-362 284
Årets resultat		184 783	-362 284

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 10	24 213 742	24 486 180
Inventarier, verktyg och installationer	8	58 161	61 341
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 921 252	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 193 155	24 547 521
Summa anläggningstillgångar		26 193 155	24 547 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 110	0
Övriga fordringar	12	18 875	11 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166 544	141 158
Summa kortfristiga fordringar		196 529	152 946
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		671 328	1 449 498
Summa kassa och bank		671 328	1 449 498
Summa omsättningstillgångar		867 857	1 602 444
SUMMA TILLGÅNGAR		27 061 012	26 149 965

Balansräkning

Not
1

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 402 000

23 402 000

Fond för yttre underhåll

14

90 731

736 676

Summa bundet eget kapital

23 492 731

24 138 676

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 679 364

-2 963 025

Årets resultat

184 783

-362 284

Summa fritt eget kapital

-2 494 581

-3 325 309

Summa eget kapital

20 998 150

20 813 367

Långfristiga skulder

15

Övriga skulder till kreditinstitut

16

3 285 399

3 933 111

Summa långfristiga skulder

3 285 399

3 933 111

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

670 629

297 504

Leverantörsskulder

1 140 187

184 646

Övriga skulder

206

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17, 18

966 441

921 337

Summa kortfristiga skulder

2 777 463

1 403 487

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 061 012

26 149 965

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01	2023-09-01
	1	-2025-08-31	-2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		184 783	-362 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		275 618	287 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		460 401	-75 112
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 110	1 349
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 371	7 298
Förändring av leverantörsskulder		955 541	-22 473
Förändring av kortfristiga skulder		45 207	-63 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 417 669	-152 024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 921 252	-63 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 921 252	-63 609
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-274 587	-295 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-274 587	-295 629
Årets kassaflöde		-778 170	-511 262
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 449 498	1 960 760
Likvida medel vid årets slut		671 328	1 449 498

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift kr/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	2 077 796	1 952 328
Badrumstillägg	240 000	240 000
TV-paket	84 240	84 240
Övrigt	-174	-1
Lämnade rabatter	-2 000	0
	2 399 862	2 276 567

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avfallshantering.
Medlemmar har egna elabonnemang.
Genom föreningen debiteras varje hushåll en TV/Internetavgift.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Elstöd	0	22 867
Bortskrivning av skuld till tidigare ägare	0	-198
	0	22 669

Not 4 Övriga driftkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel	44 988	61 533
Övrig skötsel	0	-84 526
Hiss	75 471	99 002
Serviceavtal	9 713	8 598
Ventilation	114 935	22 451
Löpande Inre reparationer och underhåll	108 702	49 188
Löpande Yttre underhåll fastigheten	0	805 556
El	90 356	87 115
Värme och varmvatten	463 304	422 125
Vatten	292 771	205 495
Avfallshantering	129 960	124 670
Försäkring	89 687	83 763
Kabel TV	37 269	49 840
Internet	111 660	111 708
Fastighetsskatt	57 078	57 180
Övriga fastighetskostnader	19 652	12 270
	1 645 546	2 115 968

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ersättningar till revisor	19 376	9 876
Redovisningstjänster	76 443	64 500
Föreningsavgifter	6 200	9 076
Övriga förvaltningskostnader	34 393	2 891
	136 412	86 343

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Arvoden och andra ersättningar samt sociala avgifter		
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter för styrelsearvode	12 840	14 751
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	72 840	74 751

Not 7 Byggnader och mark

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 067 780	29 067 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 067 780	29 067 780
Ingående avskrivningar	-4 581 600	-4 296 696
Årets avskrivningar	-272 438	-284 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 854 038	-4 581 600
Utgående redovisat värde	24 213 742	24 486 180
Taxeringsvärden byggnader	15 488 000	15 938 000
Taxeringsvärden mark	3 538 000	3 122 000
	19 026 000	19 060 000
Bokfört värde byggnader	22 389 742	22 662 180
Bokfört värde mark	1 824 000	1 824 000
	24 213 742	24 486 180

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	63 609	0
Inköp laddstolpar	0	63 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 609	63 609
Ingående avskrivningar	-2 268	0
Årets avskrivningar	-3 180	-2 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 448	-2 268
Utgående redovisat värde	58 161	61 341

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	84 717	96 813
Övriga räntekostnader	148	824
	84 865	97 637

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	4 710 000
	6 000 000	4 710 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 921 252	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 921 252	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 921 252	0

Pågående arbetet avser fasadrenovering och är klar oktober 2025. Nästkommande räkenskapsår aktiveras posten.

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	1 552	1 450
Saldo skattekonto	17 323	10 338
	18 875	11 788

Not 13 Förutbetalda kostnader

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsförsäkring	61 975	58 700
Avfallshantering Branäs FC	43 920	42 120
TV Telia	12 423	12 423
Internet Telia	27 915	27 915
Anticimex	10 311	0
Revisionskostnad	10 000	0
	166 544	141 158

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående saldo	736 676	1 241 996
Avsättning till fond för yttre underhåll	57 180	57 180
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-703 125	-562 500
	90 731	736 676

Not 15 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	2 185 383	2 741 240
	2 185 383	2 741 240

Siffrorna i noten bygger på att lånen förlängs och fortsätter följa nuvarande amorteringsplan.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Fryksdalens Sparbank	1,8	2027-01-01	1 243 750	1 312 500
Fryksdalens Sparbank	1,8	2027-01-01	2 316 653	2 499 990
Fryksdalens Sparbank	Rörlig ränta		395 625	418 125
Amortering nästa räkenskapsår			-275 004	-297 504
Kortfristig del av långfristig skuld			-395 625	0
			3 285 399	3 933 111
Kortfristig del av långfristig skuld			670 629	297 504

Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2025/2026 är 274 587kr.

Not 17 Förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förskottsfacturerade månadsavgifter	813 992	773 956
	813 992	773 956

Not 18 Upplupna kostnader

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader el	6 649	5 170
Upplupna kostnader revision	0	9 376
Upplupna kostnader styrelsearvode och sociala avgifter	76 942	78 852
Upplupna kostnader vatten	38 779	35 675
Upplupna kostnader fastighetsskötsel sommar	23 625	16 313
Upplupna kostnader räntor fastighetslån	6 453	1 995
	152 448	147 381

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2025-09-19 tog föreningen ett nytt lån på 2 400 000 kr för att täcka kostnader för bl.a. fasadrenovering. I samband med detta amorterade även lånet på 395 625 kr bort.

Årsredovisningen beslutades den 30 december 2025

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Tord Barone
Ordförande

Alexander Kokkin

Fatima Kulender

Johny Skytte

Andreas Trollåker

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Elfgren
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.01.2026 15:30

SENT BY OWNER:

Eija Kihlström • 09.01.2026 09:16

DOCUMENT ID:

Sye2BKNANZg

ENVELOPE ID:

r13BFN0E-x-Sye2BKNANZg

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Branäs Gondolhusen för 20240901-20250831.pdf

f

16 pages

SHA-512:

3a6bf923b295bb57195a0a9b803ba9cafe4223d3d5832c
71b80dea72210df1901758d11689b5559dc1c45f22f8ee
cd30e573c43d0689a359a4db6cd9bcc1f48f

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
1. FATIMA KULENDER h25fatima@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.01.2026 14:10 09.01.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.132.66
2. Tord Ingemar Robert Barone tord.barone@gmail.com	 Signed Authenticated	09.01.2026 19:38 09.01.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.163.59
3. Per Andreas Trollåker andrew6789@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.01.2026 23:00 09.01.2026 22:58	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.217.93
4. Alexander Nohr Kokkin alexander.nohr.kokkin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.01.2026 03:06 09.01.2026 12:56	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 87/07/16) IP: 77.18.51.18
5. LEIF JOHNY SKYTTE johnny.skytte@skyttehannaes.se	 Signed Authenticated	11.01.2026 09:11 11.01.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
6. BJÖRN ELFGREN bjorn@warmare.se	 Signed Authenticated	11.01.2026 15:30 11.01.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.127.67

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

 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. ÅR Brf Branäs Gondolhusen för 20240901-20250831.pdf-pAdES-rylaHFN0Nbe.pdf (197131 bytes)	0ead5b68b6340bd5f371f80d66e7c2e21c7ddc2cfbd4590e2c8301a9bf3895003d2be1349393d463228d35a5fa7e8ff4e176ff55557d1fcf9a68ec471d88fa5e

 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 Branäs Gondolhusen
Org.nr 769611-8061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Branäs Gondolhusen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Branäs Gondolhusens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Branäs Gondolhusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Branäs Gondolhusen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Branäs Gondolhusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sunne den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Elfgren

Godkänd revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 73feeafc-2ce1-45ef-971a-bf675f0b38df

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Branäs Gondolhusen 2025-08-31 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-01-08 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-01-11**.

Elfgren, Björn

bjorn@warmare.se



BankID returnerade
personnamnet "BJÖRN
ELFGREN"

Signerat: 2026-01-11

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.