



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla med säte i Växjö org.nr. 716403-8197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gemla 1:17		1989

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1593
Totalt 16 objekt		1593

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Vestman	Ordförande	2022-01-01	2022-06-14
Ida Löfqvist	Ordförande	2022-06-14	2023-02-13
Ida Löfqvist	Ledamot	2022-01-01	2022-06-14
Cenneth Klang	Ledamot	2022-01-01	2022-06-14
Benny Eronsson	Ordförande	2023-02-13	
Emma Fick	Ledamot	2022-06-14	
Dariusz Wisniowski	Ledamot	2022-06-14	
Dariusz Wisniowski	Suppleant	2022-01-01	2022-06-14
Ingela Adolfsson	Suppleant	2022-01-01	
Anton Rarysson	Suppleant	2022-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är alla ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare under året har varit Sofia Vestman (t om 2022-06-14), Dariusz Wisniowski och Ida Löfqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit Håkan Fransson vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit Sofia Vestman (ordförande) och Tobias Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-04. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-11.

Under 2022 har flertalet renoveringar gjorts på fastigheten och området.

Resterande fönster, 109 st, har bytts ut dock är det 3st fönster kvar som kommer bytas v.4-5 år 2023 då det ej fanns i lager hos leverantör. Fönsterbytet har gjort att värmen höjts i lägenheterna och många har kunnat sänka temperaturen inne och sparar på elförbrukningen. Arbetet har gjorts av Biwi Bygg AB. Detta medför att samtliga fönster i föreningen numera är bytta.

Soprummet har dels ytligt men även genomgående renoverats då det målats om av föreningen men även blivit

skadedjurssäkrat och tätat av Biwi Bygg AB.

Mellan lägenheterna finns det avskiljningsplank där vissa varit i dåligt skick och har då bytts ut. Totalt 9st plank byttes.

Lekplatsen har även den fått en uppfräschning med nya delar till ruschkana, sandlåda och en linbana har byggts. Det har även köpts in 2 stycken fikabord för att öka tillgängligheten och gemenskapen.

En fastighetsbesiktning gjordes av HSB under hösten 2022. I samband med detta uppdaterades underhållsplanen och är nu grundligt genomgången samt har en hållbar planering framåt.

En fastighetsvärdering är gjord av Swedbank under hösten 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2011	Fasadmålning
2020	Energideklaration
2020	Byte av altandörrar
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2020-2023	Fönsterbyte

Värmepumpar byts ut kontinuerligt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	249	203	253	303	323
Skuldsättning, kr/kvm	4 213	4 347	4 480	4 613	4 746
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	57	51	45	48	48
Driftskostnad, kr/kvm	246	309	194	181	172
Årsavgifter, kr/kvm	666	666	666	666	666
Totala intäkter, kr/kvm	667	668	640	643	669
Nettoomsättning, tkr	1 063	1 065	1 019	1 025	1 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	67	132	287	250
Soliditet, %	28	29	28	27	24

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	611 999	0	0	611 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 181 153	0	112 600	1 293 753
S:a bundet eget kapital, kr	1 793 152	0	112 600	1 905 752
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 117 365	67 232	-112 600	1 071 997
Årets resultat, kr	67 232	-67 232	85 642	85 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 184 597	0	-26 958	1 157 639
S:a eget kapital, kr	2 977 749	0	85 642	3 063 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 400 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 184 597
Årets resultat, kr	85 642
Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 157 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 157 639

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 063 214	1 064 848
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 063 214	1 064 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-391 909	-492 311
Underhåll enligt plan	Not 4	-102 400	-50 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 016	-81 821
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-36 076	-32 133
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 001	-206 350
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-852 403	-862 615
RÖRELSERESULTAT		210 811	202 233
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 103	-134 281
Övriga finansiella poster	Not 8	4 933	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-125 169	-135 001
ÅRETS RESULTAT		85 642	67 232

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 378 942	8 585 292
Inventarier och installationer	Not 10	10 608	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 370 189	246 793
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 759 739</u>	<u>8 832 085</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 759 739</u>	<u>8 832 085</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 206 838	965 868
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 670	39 855
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 250 509</u>	<u>1 005 724</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	460 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>460 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	0	20 570
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>20 570</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 250 509</u>	<u>1 486 293</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 010 248</u>	<u>10 318 378</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	611 999	611 999
Fond för yttre underhåll	1 293 753	1 181 153
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 905 752	1 793 152
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 071 997	1 117 365
Årets resultat	85 642	67 232
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 157 639	1 184 597
Summa eget kapital	3 063 391	2 977 749
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 6 499 340	6 711 672
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 499 340	6 711 672
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	212 332	212 332
Leverantörsskulder	77 578	18 222
Aktuell skatteskuld	Not 17 7 406	9 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 150 201	388 895
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 447 517	628 957
Summa skulder	7 946 857	7 340 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 010 248	10 318 378

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

3 983 tkr
5 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 061 040	1 061 040
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 174	3 808
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	1 063 214	1 064 848
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-78 296	-158 507
Ventilationsrensning	0	-25 200
El	-22 340	-13 477
Vatten	-68 011	-67 659
Renhållning	-57 105	-38 611
TV, bredband, iptelefoni	-28 800	-28 800
Serviceavtal	-5 078	-4 588
Fastighetsskötsel	-9 843	-38 649
Försäkringar	-32 655	-25 534
Fastighetsskatt	-88 822	-88 822
Övriga driftskostnader	-959	-2 464
	-391 909	-492 311
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-50 000
Underhåll huskropp utvändigt	-102 400	0
	-102 400	-50 000
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 725	-12 250
Förvaltningskostnader	-60 728	-59 715
Kostnader överlåtelse och panter	-2 173	-3 809
Föreningsverksamhet	-7 444	-1 296
Kontorsutrustning och -material	-3 622	-2 526
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-130	-470
Konsulter	-24 219	0
Förbrukningsinventarier	-1 150	0
Stämma och styrelse	-825	-1 755
	-113 016	-81 821
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-28 500	-25 500
Sociala avgifter	-7 576	-6 633
	-36 076	-32 133
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-206 350	-206 350
Installationer och inventarier	-2 651	0
	-209 001	-206 350
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Vinst vid försäljning av fonder hos Swedbank	5 653	0
Aviseringsavgifter	-720	-720
	4 933	-720

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2108

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

14 364 074

14 364 074

Ingående anskaffningsvärde mark

307 000

307 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

57 850

57 850

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 728 924****14 728 924****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 085 782

-2 879 432

Årets avskrivningar byggnader

-206 350

-206 350

Ingående avskrivningar markanläggningar

-57 850

-57 850

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 349 982****-3 143 632**

Nedskrivning byggnader

-3 000 000

-3 000 000

Utgående redovisat värde**8 378 942****8 585 292**

Redovisade värden byggnader

8 071 942

8 278 292

Redovisade värden mark

307 000

307 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	9 155 000	2 688 000	11 843 000	11 843 000
		9 155 000	2 688 000	11 843 000	11 843 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 610 000	13 610 000
varav i eget förvar	-5 347 000	-5 347 000
Summa ställda säkerheter	8 263 000	8 263 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

13 209

13 209

Årets investeringar

13 259

0

Utgående anskaffningsvärden

26 468

13 209

Ingående avskrivningar

-13 209

-13 209

Årets avskrivningar

-2 651

0

Utgående avskrivningar

-15 860

-13 209

Utgående redovisat värde**10 608****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	246 793	0
Årets Investering	1 123 396	246 793
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 370 189	246 793

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte. Projektet avslutas i början 2023 till en total utgift av 1 600 000 kr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	1	0
	1	0

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	35 987	32 655
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 200	7 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483	0
	43 670	39 855

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Swedbank Robur Access Mix A	0	195 000
Swedbank Robur Bas 25	0	265 000
	0	460 000

Not 15 BANK		
Swedbank AB	0	20 570
	0	20 570

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntebädring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek AB		2,18%	2024-01-25	2 056 042	75 000
Swedbank Hypotek AB		1,35%	2024-11-25	1 566 344	42 332
Swedbank Hypotek AB		1,20%	2025-02-25	842 000	20 000
Swedbank Hypotek AB		2,31%	2026-06-17	2 247 286	75 000
				6 711 672	212 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 499 340**

Nästa års amortering av långfristig skuld 212 332

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **212 332**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 849 328

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 650 012

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 403	9 504
Slutskatteskuld föregående år	3	4
	7 406	9 508
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	20 000	17 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	5 341
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 516	4 564
Upplupna räntekostnader	13 327	13 777
Upplupen revision	13 100	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 974	88 420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 000 000	246 793
	1 150 201	388 895

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Benny Eronsson

.....
Dariusz Wisniowski

.....
Emma Fick

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

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla org. nr 716403-8197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla för år 2022.

Enligt min 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 2022 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 för föreningen.

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 föreningen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 en del av revisionen 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 på fel, 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. 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, förfälskning, 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 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 Bruket Gemla för år 2022.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfritt 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 föreningen 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 mitt uttalande.

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.

Växjö den dag som framgår av min digitala underskrift

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY ERONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:25:51



EMMA FICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:39:50



DARIUSZ WISNIOWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:04:15



HÅKAN FRANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:36:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN FRANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:38:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.