

Årsredovisning för
Brf Gesällen
776400-0258

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gesällen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Allan Öberg och Lennart Lilja har varit vicevärdar. Pernilla Hjort sköter städning. Karlskoga Alltjänst sköter den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Karlskoga Gesällen 7 och Karlskoga Gesällen 8 byggdes år 1958.

På fastigheten finns 1 bostadshus - tomt nr 7 i kv Gesällen, Karlskoga kommun.

Föreningens 47 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	9	337,00
2 rok	30	1 825,00
3 rok	5	394,50
4 rok	3	256,50
	47	2 813,00

Lokal med bostadsrätt: 2st, totalyta 203 kvm
Lägenhet med hyresrätt (källare): 1 st, totalyta 39,5 kvm
P-platser: 29 st varav 19 st med el för motorvärmare
Garage: 13 st platser

Taxeringsvärdet är 23 706 tkr varav byggnadsvärdet är 17 464 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-05. *inad*

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1987 - Takbyte
1996 - Balkonger
2005 - Stambyte
2012 - Fönsterbyte
2015 - Värme anläggning och termostatventiler
2019 - Garagaportar nya entrédörrar samt portlås.
2021 - Ny tvättmaskin o torktumlare
2022 - Ny tvättmaskin, trappbelysning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47(47) röstberättigade medlemmar. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Lilja	ordförande
Anneli Öberg	sekreterare
Ann-Britt Ståhl	ledamot
Allan Öberg	ledamot
Yvonne Övringe	ledamot

Christer Lilja	suppleant
Mervi Rosnell	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Allan Öberg, Ann-Britt Ståhl samt suppleanterna Mervi Rosnell och Christer Lilja

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Lilja, Anneli Öberg, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Åsa Axell från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lilja, ordförande. *Carina Lilja*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årets Underhåll

Reparation plåttak, vindsvåning 20A - november.
Service undercentral, värme-vatten - oktober.
Avfuktare torkrum (ny) - mars.
Diverse underhåll fönster.

Framtida Underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Årsmöte 2023-05-04
Budgetkonferens
Julbord 2023-12-02

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater höjdes med 3,5% under 2023.

Budget för nästa år

Inget avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll enligt underhållsplanen 2023.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater beräknas höjas med 3,5% fr o m 2024-01-01. *ax*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2019-07-01- 2020-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 060	1 991	1 959	2 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	40	189	536
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	641	620	611	591
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	486	458	464	391
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 061	1 153	1 167	1 182
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	959	-	-	-
Likviditet i % *	500	462	550	459
Soliditet i % **	51	50	50	49
Sparande, kr/kvm, totalyta	79	-	-	-
Räntekänslighet i %	2	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta	227	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-	-

Räkenskapsåret 19/20 är 18 månader.

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1% räntehöjning, allt annat lika.

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 800	2 831 385	692 522	39 751
Disposition enligt stämmobeslut			39 751	-39 751
Reservering till fond för YU		-	-	
lanspråktagande av fond för YU		-40 000	40 000	
Årets resultat				143 384
Belopp vid årets utgång	100 800	2 791 385	772 273	143 384

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	732 273
Årets resultat	143 384
Reservering till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	-
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	40 000
Summa till stämmans förfogande	915 657
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	915 657
	<hr/> 915 657

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 059 705	1 991 317
Övriga rörelseintäkter	3	60 469	11 799
		<u>2 120 174</u>	<u>2 003 116</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 467 198	-1 289 618
Underhåll	5	-40 000	-238 866
Personalkostnader	6	-208 372	-211 971
Avskrivningar	7	-135 920	-142 739
Rörelseresultat		<u>268 684</u>	<u>119 922</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 888	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-129 188	-80 329
Resultat efter finansiella poster		<u>143 384</u>	<u>39 751</u>
Årets resultat		<u>143 384</u>	<u>39 751</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	143 384	39 751
Reservering till fond för yttre underhåll	-	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	40 000	238 866
Resultat efter fondförändring	<u>183 384</u>	<u>278 617</u>

*u
m*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 075 383	5 211 303
		<u>5 075 383</u>	<u>5 211 303</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 075 383</u>	<u>5 211 303</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	11 237	16 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	93 317	81 284
		<u>104 554</u>	<u>97 764</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	521 765	521 765
<i>Kassa och bank</i>	14	1 737 095	1 490 372
Summa omsättningstillgångar		<u>2 363 414</u>	<u>2 109 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 438 797</u>	<u>7 321 204</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		100 800	100 800
Fond för yttre underhåll		2 791 385	2 831 385
		<u>2 892 185</u>	<u>2 932 185</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		772 273	692 522
Årets resultat		143 384	39 751
		<u>915 657</u>	<u>732 273</u>
Summa eget kapital		<u>3 807 842</u>	<u>3 664 458</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>912 000</u>	<u>2 436 000</u>
		912 000	2 436 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 288 148	806 148
Leverantörsskulder		39 871	42 211
Skatteskulder		25 130	15 609
Övriga skulder	16	27 871	4 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>337 935</u>	<u>352 496</u>
		2 718 955	1 220 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 438 797</u>	<u>7 321 204</u> v

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	143 384	39 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	135 920	142 739
	<u>279 304</u>	<u>182 490</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 304	182 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 790	-12 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16 209	120 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 723	289 926
Investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 000	-42 000
Årets kassaflöde	<u>246 723</u>	<u>247 926</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 012 137</u>	<u>1 764 211</u>
Likvida medel vid årets slut	2 258 860	2 012 137 <i>U AW</i>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggning

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %. Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i *Kax* balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder/lokaler	1 848 360	1 785 804
Hyror	126 924	122 580
Elavgifter	15 739	14 567
Kabel-TV	70 560	70 560
Summa	2 061 583	1 993 511
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 878	-2 194
Summa	2 059 705	1 991 317

I årsavgifterna ingår gemensamma el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	3 900	3 080
Övrigt*	56 569	8 719
Summa	60 469	11 799

* I övrigt år 2023 ingår elstöd med 56 563 kr

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	144 160	105 845
Reparationer och löpande underhåll	114 330	94 117
Uppvärmning	451 517	406 388
El	177 894	164 133
Vatten	128 528	117 192
Sophämtning	76 678	74 534
Försäkringar o Kabel TV	138 340	122 662
Förvaltningskostnader	146 309	120 781
Kommunal fastighetsavgift	81 660	81 660
Övrigt	7 782	2 306
Summa	1 467 198	1 289 618

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode med 15 375 kr (14 317 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	40 000	238 866
Summa	40 000	238 866

Kux

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 100	42 220
Vicevärdsarvode	55 236	53 909
Löner och övriga ersättningar	63 870	68 286
Sociala kostnader	43 166	47 556
Summa	208 372	211 971

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	122 083	128 902
Markanläggningar	13 837	13 837
Summa	135 920	142 739

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, sparkonto	3 862	152
Ränteintäkter, skattekonto	26	6
Summa	3 888	158

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader skulder	129 188	80 325
Räntekostnader skattekonto	-	4
Summa	129 188	80 329

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Gesällen 7 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 575 994	8 575 994
-Vid årets början, mark	289 117	289 117
-Vid årets början, markanläggning	276 750	276 750
	<u>9 141 861</u>	<u>9 141 861</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 930 558	-3 787 819
-Årets avskrivning enligt plan	-135 920	-142 739
	<u>-4 066 478</u>	<u>-3 930 558</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 075 383	5 211 303
Bokfört värde byggnader	4 640 972	4 763 055
Bokfört värde mark	289 117	289 117
Bokfört värde markanläggningar	145 294	159 131
Summa	5 075 383	5 211 303

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 23 706 tkr. Värdeår 1959.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	16 600 000	5 600 000	22 200 000
Lokaler	864 000	642 000	1 506 000
	<u>17 464 000</u>	<u>6 242 000</u>	<u>23 706 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	298	5 009
El avräkning	10 939	11 471
Summa	11 237	16 480

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	19 971	18 995
Länsförsäkringar	71 141	60 084
Låsservice	2 205	2 205
Summa	93 317	81 284

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Räntefond Kort PL A	274 501	359 376
Räntefond Kort A	247 264	273 624
	<u>521 765</u>	<u>633 000</u>

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	407	407
Företagskonto	1 435 719	1 249 421
Sparkonto	300 969	240 544
	1 737 095	1 490 372

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	6,180%	2024-03-28	2024-03-28	66 648	66 648
Swedbank Hypotek	6,027%	2024-02-28	2024-02-28	697 500	715 500
Swedbank Hypotek	1,510%	2025-09-25	2025-09-25	936 000	960 000
Swedbank Hypotek	4,680%	2024-09-25	2024-09-25	1 500 000	1 500 000
				3 200 148	3 242 148
Avgår kortfristig del				-2 288 148	-806 148
Summa				912 000	2 436 000
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				912 000	2 436 000
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 246 148	764 148
Amorteringar nästa år				42 000	42 000
				3 200 148	3 242 148
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				168 000	168 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				2 990 148	3 032 148

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 458 800	4 458 800
Varav i eget förvar	-	-
	4 458 800	4 458 800

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	15 722	1 852
Arbetsgivaravgift	12 149	2 430
Summa	27 871	4 282

nee

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	15 000	14 000
Upplupna räntor	21 216	19 478
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	9 490	8 057
Förskottsbetalda avgifter/hyror	174 691	167 842
Karlskoga Alltjänst AB	18 458	-
Karlskoga Energi & Miljö	92 391	84 775
Luleå energi	6 689	6 297
Upplupna styrelsearvode inkl sociala avg 2022	-	52 047
Summa	337 935	352 496

Underskrifter

Karlskoga 2024- 03-13


Lennart Lilja

Anneli Öberg




Ann-Britt Ståhl

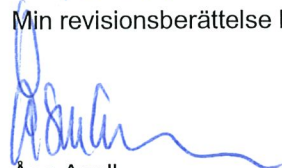
Allan Öberg



Yvonne Övringe



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-03-20



Åsa Axell
BoRevision AB

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gesällen, org.nr. 776400-0258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gesällen för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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. 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 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. *hax*

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gesällen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Örebro den 20 mars 2024



.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB