



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla med säte i Växjö org.nr. 716403-8197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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. 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. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 593
<b>Totalt 16 objekt</b>		<b>1 593</b>

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.
Benny Eronsson	Ordförande	2023-01-02	
Ida Löfqvist	Ordförande	2023-01-01	2023-01-02
Dariusz Wisniowski	Ledamot	2023-01-01	2023-06-14
Emma Fick	Ledamot	2023-01-01	2023-11-05
Sofia Vestman	Ledamot	2023-11-05	
Gustaf Löfqvist	Ledamot	2023-06-14	
Ingela Adolfsson	Suppleant	2023-01-01	
Tina Andreasson	Suppleant	2023-06-14	
Anton Rarysson	Suppleant	2023-01-01	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledmöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats två i förening av Benny Eronsson, Dariusz Wisniowski, Emma Fick, Sofia Vestman, Ida Löfqvist och Gustaf Löfqvist.

Revisorer har varit: Håkan Fransson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anton Rarysson (ordförande) och Sofia Vestman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-01-02, för att välja ny ordförande. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar, varav två fullmakter.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27. På stämman deltog 16 (alla) röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-10-18 för att välja ny styrelseledamot. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

**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 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	303	249	203	253	303
Skuldsättning, kr/kvm	4 715	4 213	4 347	4 480	4 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 715	4 213	4 347	4 480	4 613
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	66	57	51	45	48
Årsavgifter, kr/kvm	726	666	666	666	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	667	668	640	643
Nettoomsättning, tkr	1 162	1 063	1 065	1 019	1 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	86	67	132	287
Soliditet, %	29	28	29	28	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). *Uppgift saknas för 2019-2020.*

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 293 753	0	117 000	1 410 753
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 905 752</b>	<b>0</b>	<b>117 000</b>	<b>2 022 752</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 071 997	85 642	-117 000	1 040 639
Årets resultat, kr	85 642	-85 642	6 251	6 251
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 157 639</b>	<b>0</b>	<b>-110 749</b>	<b>1 046 890</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 063 391</b>	<b>0</b>	<b>6 251</b>	<b>3 069 642</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 000 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	1 157 639
Årets resultat, kr	6 251
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 046 890</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 046 890</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 161 537	1 063 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 657	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 166 194</b>	<b>1 063 214</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-385 410	-391 909
Underhåll enligt plan	Not 5	-102 000	-102 400
Övriga externa kostnader	Not 6	-89 380	-113 016
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-45 997	-36 076
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-245 110	-209 001
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-128 980	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-996 877</b>	<b>-852 403</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>169 317</b>	<b>210 811</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 239	-130 103
Övriga finansiella poster	Not 10	-855	4 933
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-163 066</b>	<b>-125 169</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 251</b>	<b>85 642</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	9 553 418	8 378 942
Inventarier och installationer	Not 12	7 956	10 608
Pågående nyanläggningar	Not 13	0	1 370 189
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 561 374</u>	<u>9 759 739</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>9 561 374</b></u>	<u><b>9 759 739</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 138 128	1 206 838
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 689	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	49 495	43 670
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 192 312</u>	<u>1 250 509</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 192 312</b></u>	<u><b>1 250 509</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>10 753 686</b></u>	<u><b>11 010 248</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	611 999	611 999
Fond för yttre underhåll	1 410 753	1 293 753
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 022 752</b>	<b>1 905 752</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 040 639	1 071 997
Årets resultat	6 251	85 642
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 046 890</b>	<b>1 157 639</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 069 642</b>	<b>3 063 391</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 960 116	6 499 340
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 960 116</b>	<b>6 499 340</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 550 445	212 332
Leverantörsskulder	20 364	77 578
Aktuell skatteskuld	Not 17 6 368	7 406
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 146 750	1 150 201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 723 927</b>	<b>1 447 517</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>7 684 043</b>	<b>7 946 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 753 686</b>	<b>11 010 248</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	169 317	210 811
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	245 110	209 001
Utrangering fönster	128 980	0
	<u>543 407</u>	<u>419 812</u>
Erhållen ränta	28	1
Erlagd ränta	-158 833	-130 553
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-855	4 933
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>383 747</u>	<u>294 193</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 513	-3 816
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 065 109	819 010
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-691 875</b></u>	<u><b>1 109 387</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-175 725	-1 123 396
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-13 259
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-175 725</b></u>	<u><b>-1 136 655</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	798 889	-212 332
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>798 889</b></u>	<u><b>-212 332</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-68 711</b>	<b>-239 600</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 206 838	1 446 438
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 138 128</u>	<u>1 206 838</u>
	<b>-68 711</b>	<b>-239 600</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 980 tkr

Förändring jämfört med föregående år -3 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 156 548	1 061 040
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 989	2 174
	<u>1 161 537</u>	<u>1 063 214</u>
<b>*Vatten och bredband ingår i årsavgifter</b>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	4 657	0
	<u>4 657</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-29 857	-78 296
El	-34 898	-22 340
Vatten	-70 376	-68 011
Renhållning	-56 501	-57 105
TV, bredband, iptelefoni	-28 800	-28 800
Obligatoriska besiktningar	-17 440	0
Serviceavtal	-5 336	-5 078
Förvaltningskostnader	-13 743	-9 843
Försäkringar	-35 987	-32 655
Fastighetsskatt	-88 822	-88 822
Övriga driftskostnader	-3 650	-959
	<u>-385 410</u>	<u>-391 909</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll värme	-102 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-102 400
	<u>-102 000</u>	<u>-102 400</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 400	-12 725
Övriga förvaltningskostnader	-65 066	-60 728
Kostnader överlåtelse och panter	-4 884	-2 173
Föreningsverksamhet	-1 370	-7 444
Kontorsutrustning och -material	-779	-3 622
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15	-130
Konsulter	-2 116	-24 219
Förbrukningsinventarier	0	-1 150
Stämman och styrelse	-750	-825
	<u>-89 380</u>	<u>-113 016</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-35 000	-28 500
Sociala avgifter	-10 997	-7 576
	<u>-45 997</u>	<u>-36 076</u>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-242 458	-206 350
Installationer och inventarier	-2 652	-2 651
	<u>-245 110</u>	<u>-209 001</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid utrangering av fönster	-128 980	0
	<u>-128 980</u>	<u>0</u>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Vinst vid försäljning av fonder hos Swedbank	0	5 653
Aviseringsavgifter	-855	-720
	<u>-855</u>	<u>4 933</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2108
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 364 074	14 364 074
Omklassificering fönster från pågående nyanläggning	1 545 914	0
Utrangering fönster	-392 476	0
Ingående anskaffningsvärde mark	307 000	307 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	57 850	57 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 882 362</b>	<b>14 728 924</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 292 132	-3 085 782
Utrangering fönster	263 496	0
Årets avskrivningar byggnader	-242 458	-206 350
Ingående avskrivningar markanläggningar	-57 850	-57 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 328 944</b>	<b>-3 349 982</b>
Nedskrivning byggnader	-3 000 000	-3 000 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 553 418</b>	<b>8 378 942</b>
Redovisade värden byggnader	9 246 418	8 071 942
Redovisade värden mark	307 000	307 000

**Fastighetsbeteckning:**

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

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 610 000	13 610 000
varav i eget förvar	-5 347 000	-5 347 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 263 000</b>	<b>8 263 000</b>

**Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	26 468	13 209
Årets investeringar	0	13 259
Årets försäljning, utrangering	-13 209	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 259</b>	<b>26 468</b>
Ingående avskrivningar	-15 860	-13 209
Årets avskrivningar	-2 652	-2 651
Årets försäljning, utrangering	13 209	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 303</b>	<b>-15 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 956</b>	<b>10 608</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående värde pågående nyanläggningar	1 370 189	246 793
Årets Investering	175 725	1 123 396
Omklassificering till Byggnader och mark fönsterbyte	-1 545 914	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>1 370 189</u>

<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	4 689	1
	<u>4 689</u>	<u>1</u>

<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	41 245	35 987
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 200	7 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 050	483
	<u>49 495</u>	<u>43 670</u>

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,18%	2024-01-25	1 981 042	25 000
Swedbank Hypotek AB		1,35%	2024-11-25	1 531 067	14 112
Swedbank Hypotek AB		1,20%	2025-02-25	825 333	6 668
Swedbank Hypotek AB		2,31%	2026-06-17	2 184 786	25 000
Swedbank Hypotek AB		4,22%	2028-02-25	988 333	6 668
				<u>7 510 561</u>	<u>77 448</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 960 116</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					38 336
Lån som ska konverteras inom ett år					3 512 109
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>3 550 445</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					309 792
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 123 321
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	6 368	7 403
Slutskatteskuld föregående år	0	3
	<u>6 368</u>	<u>7 406</u>

<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Arbetsgivaravgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 080	7 516
Upplupna räntekostnader	16 733	13 327
Upplupen revision	14 000	13 100
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 653	89 974
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 000 000
	<b>146 750</b>	<b>1 150 201</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Benny Eronsson

.....  
Gustaf Löfqvist

.....  
Sofia Vestman

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

Håkan Fransson  
Revisor vald av föreningsstämman



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Bruket Gemla**  
Org.nr 716403-8197

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bruket Gemla för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 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 de 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. 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 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 Brf Bruket Gemla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 elektroniska underskrift

---

Håkan Fransson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENNY ERONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:17:42



**SOFIA VESTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 21:45:48



**GUSTAF LÖFQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:34:14



**HÅKAN FRANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:39:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN FRANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:38:53



# 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 föreningsstämman 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.