

# Årsredovisning

för

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLEN**

726000-2188

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gesällen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 11 mars 1946.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Mikael Klasson	Ordförande
Peter Wahlqvist	Kassör
Rebecka Jöbstl	Styrelseledamot
Gabriella Gustafsson	Styrelseledamot
Tomas Svanström	Styrelseledamot

#### *Styrelsesuppleanter*

Elin Johansson	Styrelsesuppleant
Uno Karlsson	Styrelsesuppleant

Under året har det hållits 7 ordinarie styrelsesammanträden samt föreningsstämman.

#### *Ordinarie revisorer*

Anna Sebenius	Auktoriserad revisor	Grant Thornton
---------------	----------------------	----------------

#### *Övriga förtroendevalda*

Gunnel Sonnerby	Förtroendevald revisor
Hans Bülow	Förtroendevald revisor

### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Jönköping Svarven 4 i Huskvarna som uppfördes 1946. Fastigheten består av 18 lägenheter. Gemensamhets ytor finns i trapphus, källare och vind där även bostadsrättshavare har tillgång till förråd. Totalt 1101,6 m<sup>2</sup>. Föreningen har mark med äganderätt och någon del i samfällighet finns ej.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Adress: Gesällgatan 8 A-C

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	Rok	Yta, m <sup>2</sup>
<u>18</u>	<u>3</u>	<u>78</u>
18		1 404

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

### **Underhållsplan och underhåll**

Föreningen har en underhållsplan och en årlig besiktning av fastighetens status görs årligen. Föreningen kommer under 2024 att ta fram en uppdaterad och mer detaljerad underhållsplan.

Under 2023 har följande underhåll utförts:

Alla glödlampor i vindsförråden är utbytta till LED.

Nya entrétak med belysning över ingångarna gjordes under hösten.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året momsregistrerat en del av verksamheten i samband med installation av solceller

Föreningen har även under året beslutat om en uppskrivning på marken upp till taxeringsvärde.

Under året har föreningen gjort nya entrétak med belysning.

### **Aktiviteter**

Föreningen har anordnat två städdagar vilka avslutades med grill och fika på gården.

Föreningens medlemmar sköter en del av föreningens förvaltning, städning och skötsel av inne och ute miljö.

### **Föreningens ekonomi**

Inga höjningar av årsavgifter har förekommit under året, men det är planerat en höjning av årsavgiften i januari 2024.

Villkoren på våra lån på Swedbank ligger med rörliga villkor (90 dagar) vilket gör att alla lån betraktas som kortfristiga. Dock finns i dagsläget inget som tyder på att mer än 96 000 kr ska amorteras årligen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	735	684	647	681	651
Balansomslutning	4 212	4 378	2 693	2 578	2 451
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	516	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 151	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,6	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust i år på grund av ökade räntekostnader på grund av ränteläget i omvärlden samt extraordinära kostnader för konsultationer. Föreningen bedömer att det inte har någon effekt på framtida möjligheter att finansiera ekonomiska åtaganden.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna från och med 1 januari 2024, med 5%.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 160	75 000	0	-526 939	-34 523	-447 302
Uppskrivningsfond			5 866 100			5 866 100
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning yttre fond		75 000		-34 523	34 523	0
Årets resultat				-75 000		0
Belopp vid årets utgång	39 160	150 000	5 866 100	-636 462	-129 788	-129 788
					-129 788	5 289 010

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-636 462
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-75 000
årets förlust	-129 788
	-841 250
behandlas så att i ny räkning överföres	-841 250
	-841 250

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	0	0
Årsavgifter och hyror		734 836	683 808
		<b>734 836</b>	<b>683 808</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-406 330	-488 954
Övriga kostnader		-149 170	-88 062
Personalkostnader	4	-27 839	-18 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 664	-49 247
		<b>-665 003</b>	<b>-644 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 833</b>	<b>39 362</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 670	-73 936
		<b>-199 621</b>	<b>-73 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-129 788</b>	<b>-34 523</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-129 788</b>	<b>-34 523</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-129 788</b>	<b>-34 523</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 600 951	3 642 615
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	26 082	34 082
		<b>9 627 033</b>	<b>3 676 697</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 627 033</b>	<b>3 676 697</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		51 523	24 068
Övriga fordringar		6 381	7 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 479	13 882
		<b>73 383</b>	<b>45 320</b>
<i>Kassa och bank</i>		428 851	680 424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>502 234</b>	<b>725 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 129 267</b>	<b>4 402 441</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 160	39 160
Uppskrivningsfond	7	5 866 100	0
Fond för yttre underhåll		150 000	75 000
		<b>6 055 260</b>	<b>114 160</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-636 462	-526 939
Årets resultat		-129 788	-34 523
		<b>-766 250</b>	<b>-561 462</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 289 010</b>	<b>-447 302</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 656 000	4 752 000
Övriga skulder		70 872	30 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 385	67 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 840 257</b>	<b>4 849 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 129 267</b>	<b>4 402 441</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-129 788	-34 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		81 664	49 247
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-48 124</b>	<b>14 724</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-608	23 087
Förändring av kortfristiga skulder		-36 941	20 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-85 673</b>	<b>58 505</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-165 900	-1 954 369
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-165 900</b>	<b>-1 954 369</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		96 000	1 776 412
Amortering av lån		-96 000	-76 893
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>1 699 519</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-251 573</b>	<b>-196 345</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		680 424	876 769
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>428 851</b>	<b>680 424</b>

15

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, tak och solcellsanläggning	1,25-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.



### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar

#### Årsavgift per kvm

Årsavgifter/antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen /antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

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

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	678 694	666 849
Försäljning el	9 864	2 327
Fakturerad el till medlemmar	46 277	14 631
	<b>734 835</b>	<b>683 807</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2023	2022
El	45 969	34 533
Uppvärmning	135 028	134 414
Vatten	41 744	36 779
Reparationer	11 778	81 226
Sophämtning	36 853	63 218
Kabel-TV	65 959	60 943
Försäkring	20 744	11 563
Fastighetskatt/fastighetsavgift	28 602	27 342
Övriga driftskostnader	19 654	38 937
	<b>406 331</b>	<b>488 955</b>

**Not 4 Arvode förtroendevalda**

	2023	2022
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	20 900	13 840
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	5 887	3 343
	<b>27 787</b>	<b>18 183</b>
<b>Totala ersättningar</b>	<b>27 787</b>	<b>18 183</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 706 635	1 789 182
Inköp	165 900	1 914 369
Omklassificeringar	0	3 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 872 535</b>	<b>3 706 635</b>
Ingående avskrivningar	-64 020	-20 691
Årets avskrivningar	-73 664	-43 329
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-137 684</b>	<b>-64 020</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	5 866 100	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>5 866 100</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 600 951</b>	<b>3 642 615</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	<b>19 600 000</b>	<b>19 600 000</b>

Byggnadens nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	0
Inköp	0	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 918	0
Årets avskrivningar	-8 000	-5 918
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 918</b>	<b>-5 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 082</b>	<b>34 082</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	5 866 100	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 866 100</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000


Jönköping 25/3 2024



Mikael Klasson  
Ordförande



Peter Wahlqvist  
Styrelseledamot



Rebecka Jöbst  
Styrelseledamot




Gabriella Gustafsson  
Styrelseledamot



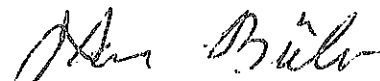
Tomas Svanström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 mars 2024

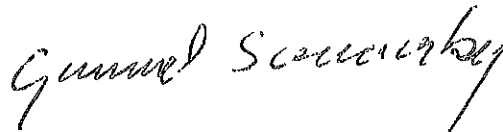


Anna Sebenius  
Auktoriserad revisor

Gunnel Sonnerby  
Av föreningen vald revisor



Hans Bülow  
Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLEN

Org.nr. 726000 - 2188

Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLENS 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Den auktoriserade revisorns ansvar

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

#### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLENs resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLEN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GESÄLLEN enligt god revisionsmed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorernas ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

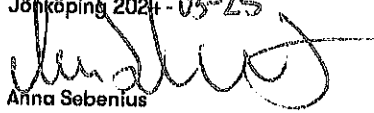
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt föreningens stadgar, hålla föreningsstämman innan maj månads utgång.

Jönköping 2024-03-25

  
Anna Sebenius  
Auktoriserad revisor

  
Gunnel Sonnerby  
Förtroendevald revisor

  
Hans Bülow  
Förtroendevald revisor

Grant Thornton  
Anna Sebenius  
Gjuterigatan 4  
551 16 Jönköping

Jönköping 25 Mars 2024

## Uttalande från företagsledningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Gesällen finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2023 om syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild för bolaget i enlighet med årsredovisningslagen och av företaget tillämpad god redovisningssed, nedan ("tillämpade ramverk för redovisning").

Vi bekräftar följande, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse och efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

### *Finansiella rapporter*

- 1) Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 240222 särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt tillämpade ramverk för redovisning
- 2) De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering.
- 3) Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt tillämpade ramverk för redovisning.
- 4) För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt tillämpat ramverk kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- 5) Att valen och tillämpningen av redovisningsprinciperna är ändamålsenliga, och att redovisningen, värderingen, presentationen av och upplysningarna om sådana frågor som de följande, i den mån de är relevanta, stämmer med i de finansiella rapporterna angivna ramverk
  - planer eller avsikter som kan påverka balansvärdet eller klassificeringen av tillgångar och skulder,
  - skulder, både faktiska skulder och ansvarsförbindelser,
  - rätt till, eller kontroll över, tillgångar, pantträtt eller inteckningar i tillgångar samt tillgångar som har lämnats som säkerhet, och
  - aspekter av lagar och andra författningar samt avtalsvillkor som kan påverka de finansiella rapporterna, inklusive överträdelser.
- 6) Bolaget har inte mottagit några eller förväntas mottaga några rättsliga krav.

- 7) Vi har inte kännedom om några ej rättade felaktigheter.

*Lämnad information*

- 8) Vi har försett er med
- tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- 9) Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- 10) Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- 11) Det har inte förekommit några oegentligheter och vi har inga misstankar om eventuella oegentligheter.
- 12) Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. Se ovan
- 13) Det har inte förekommit några överträdelser eller misstankar om överträdelser av lagar och andra författningar som borde beaktas när finansiella rapporterna upprättas.
- 14) Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- 15) Företagsledningen känner inte till några brister i den interna kontrollen.

  
Peter Wahlqvist

  
Mikael Klasson