

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå

797000-1462

Räkenskapsåret

2023

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå 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

Föreningen har sitt säte i Luleå.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Mats Rensfeldt  
Kristina Bergdahl  
Maria Norgren  
Lena Lundqvist  
Lennart Norman

#### *Styrelsesuppleanter*

Oliver Svanberg  
Eva Ageholm

#### *Ordinarie revisorer*

Mikael Westin, utsedd av föreningen  
Hans Öystilä, auktoriserad revisor, Ready AB

Firmateckning: Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

### Fastigheter och lägenhets-/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsen 14 i Luleå kommun med därpå uppförda två bostadshus med tre-fyra våningar. Husen består av 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt varav en lägenhet upplåts med hyresrätt men enligt ekonomisk plan är bostadsrätt. Därutöver finns nio lokaler varav två upplåts med hyresrätt.

Nybyggnadsår 1948. Fastigheternas adress är Stationsgatan 32 A-B, Rådstugatan 6 A-B samt Sandviksgatan 37 i Luleå.

Föreningens fastigheter fördela sig enligt nedan:

Lägenhetsbestånd med mera enligt följande:

10st 1 rum och kokvrå  
4st 1 rum och kök  
10st 2 rum och kök  
16st 3 rum och kök  
10st 4 rum och kök  
Totalt 50st

9st lokaler

9st bilplats i garage

*Handwritten signatures:* R, J, MN, AB, MW, JN

17st bilplats med motorvärmare

Total bostadsarea uppgår till 3210 kvm  
Total lokalarea uppgår till 1050 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

### **Underhåll**

Styrelsen har för avsikt att fortsätta konsolidera föreningen för framtiden och har därför inte planlagt några större investeringar eller projekt de närmsta åren förutom laddstolpar till el-bilar som kommer att ske under 2024. För detta erhålls bidrag från Naturvårdsverket, men vi kan givetvist inte bortse från eventuella oförutsedda händelser som kräver åtgärder.

#### *Underhållsplan*

Föreningen har upprättat en mycket detaljerad underhållsplan.

#### *Energideklaration*

Den energideklaration som upprättades 2019 visar på mycket bra värden. Ny teknik för styrning av värme, vatten, el med mera för att vi på sikt kommer att se över vilka investeringar som är lönsamma att göra.

### **Förvaltning**

Förvaltningen sker i egen regi med undantag av fastighetsskötseln som köps externt.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### *Allmänt*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 och extrastämma 2023-12-14.  
Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden under året.

#### *Ekonomi*

Föreningen har en ordnad ekonomi som planeras långsiktigt.

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna inkl. värme, vatten, el, kabel-tv, bredband, IP-telefoni och bostadsrättsförsäkring uppgår i genomsnitt till 504kr (480kr) per kvm och år för bostäder. För hyreslägenheterna är hyran 1130kr (1076kr) per kvm och år.

### **Medlemsinformation**

#### *Överlåtelser*

Under 2023 har fyra överlåtelser av bostadsrätter skett (fg är fem st).

AD  
JN  
MW  
JN

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 436	2 295	2 227	2 281
Resultat efter finansiella poster	257	357	364	399
Soliditet (%)	35	30	29	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	504	480	466	466
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 505	1 562	1 619	1 673
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 997	2 073	2 148	2 221
Sparande per kvm	251	253	267	233
Räntekänslighet (%)	2,3	2,5	2,7	2,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	119	132	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	114,7	102,0	113,4	112,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 022	1 245 000	762 090	958 658	323 313	<b>3 400 083</b>
varav insatser	-92 945					<b>-92 945</b>
varav reservfond	-18 077					<b>-18 077</b>
Disposition av föregående års resultat:						
totalt	111 022		180 000	143 313	-323 313	<b>0</b>
Årets resultat					256 575	<b>256 575</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>111 022</b>	<b>1 245 000</b>	<b>942 090</b>	<b>1 101 971</b>	<b>256 575</b>	<b>3 656 658</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 101 972
årets vinst	256 575
	<b>1 358 547</b>

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	180 000
i ny räkning överföres	1 178 547
	<b>1 358 547</b>

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

*H. R. E. M. W. J. N.*

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 435 974	2 295 208
Övriga avgifter		8 927	322 539
		<b>2 444 901</b>	<b>2 617 747</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 554 537	-1 725 979
Övriga kostnader		-12 500	0
Personalkostnader	4	-174 309	-174 250
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-277 840	-275 588
		<b>-2 019 186</b>	<b>-2 175 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>425 715</b>	<b>441 930</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 176	2 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 316	-121 318
		<b>-169 140</b>	<b>-118 616</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>256 575</b>	<b>323 314</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>256 575</b>	<b>323 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>256 575</b>	<b>323 313</b>

110  
MW  
LN

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	8 782 622	9 013 053
Inventarier, verktyg och installationer	6	285 828	333 237
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 526	0
		<b>9 070 976</b>	<b>9 346 290</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**9 070 976**

**9 346 290**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		30 800	28 120
Övriga fordringar		35 878	41 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		349 282	314 343
		<b>415 960</b>	<b>384 240</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 054 146

824 745

**1 470 106**

**1 208 985**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**10 541 082**

**10 555 275**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "MW", and "LN".



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 337 945	1 337 945
Reservfond		18 077	18 077
Fond för yttre underhåll	8	942 090	762 090
		<b>2 298 112</b>	<b>2 118 112</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		1 101 972	958 658
Årets resultat		256 575	323 313
		<b>1 358 547</b>	<b>1 281 971</b>

#### Summa eget kapital

**3 656 659**      **3 400 083**

#### Långfristiga skulder

9

Fastighetslån		6 168 530	6 411 018
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 168 530</b>	<b>6 411 018</b>

#### Kortfristiga skulder

Fastighetslån		242 488	242 488
Medlemmarnas reparationsfond		57 661	68 705
Övriga skulder		21 184	21 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	394 560	411 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>715 893</b>	<b>744 174</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**10 541 082**

**10 555 275**  
Ab  
Jm  
XB  
MW  
LN

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	256 575	323 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	277 840	275 588
Betald skatt	3 500	23 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>537 915</b>	<b>622 261</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 680	-2 505
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 540	-314 342
Förändring av kortfristiga skulder	-28 281	26 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>474 414</b>	<b>332 390</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 526	-42 845
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 526</b>	<b>-42 845</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-242 488	-242 488
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-242 488</b>	<b>-242 488</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>229 400</b>	<b>47 057</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	824 746	777 688
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 054 146</b>	<b>824 745</b>

Hö  
Stu  
AB  
MW  
LU



## 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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Årsavgifter och hyror avsieras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Stammar värme	2%
Hiss	4%
Balkonger	4%
El	2,5%
Garage	2,5%
Fönster	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10-20%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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

Handwritten signatures and initials:   
A large signature at the top right, possibly "M".   
Below it, "XB".   
At the bottom right, "XN" and "MW".

beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Inkomstskatten uppgår till 20,6% skattepliktig inkomst.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per 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.

*Handwritten signatures and initials:* MW LU

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	-2 284 304	-2 177 508
Hyror garage	-54 000	-48 600
Hyror parkeringsplatser	-67 200	-57 600
Hyror samlinglokalen	-1 250	-500
	<b>-2 406 754</b>	<b>-2 284 208</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	77 277	72 903
Kabel-TV	114 820	105 859
Revision, bokslut och årsredovisning	29 625	25 000
Fastighetsskötsel	48 145	53 512
Vatten	122 683	131 815
El	150 146	140 465
Städning	43 295	40 998
Fjärrvärme	267 499	236 748
Sophantering	86 609	82 419
Snöröjning, sandnind, utestädning	99 886	59 476
Telefon och porto	15 275	11 265
Medlems- och föreningsavgifter	6 420	6 320
Serviceavgifter	33 536	47 355
Fastighetsskatt	148 990	145 490
Löpande underhåll och felavhjälpanreparationer	274 978	218 240
Vattenskada	0	304 625
Övrigt	35 353	43 489
	<b>1 554 537</b>	<b>1 725 979</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	73 700	73 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 000	2 000
Förtroendevald revisor	2 500	2 500
Lön administrativ/ekonomipersonal	72 000	72 000
Sociala kostnader	24 109	23 950
	<b>174 309</b>	<b>174 250</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

174 309

174 250

*Handwritten signatures and initials:*  
AB  
MW  
KW

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 330 320	13 303 351
Inköp	0	26 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 330 320</b>	<b>13 330 320</b>
Ingående avskrivningar	-4 317 267	-4 088 148
Årets avskrivningar	-230 431	-229 119
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 547 698</b>	<b>-4 317 267</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 782 622</b>	<b>9 013 053</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 604 000	34 604 000
Taxeringsvärden mark	24 150 000	24 150 000
	<b>58 754 000</b>	<b>58 754 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	927 469	911 907
Inköp	0	22 557
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>927 469</b>	<b>927 469</b>
Ingående avskrivningar	-594 232	-548 077
Försäljningar/utrangeringar	0	6 995
Årets avskrivningar	-47 409	-53 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-641 641</b>	<b>-594 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>285 828</b>	<b>333 237</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	342 526	0
Bidrag	-340 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 526</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 526</b>	<b>0</b>

### Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
H  
LW  
MW  
AB  
MW

### Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 198 578	5 441 066
	<b>5 198 578</b>	<b>5 441 066</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 744	14 750
Förutbetalda hyror och avgifter	240 496	293 817
Upplupna elkostnader	60 117	50 634
Upplupen kostnad renhållning	4 200	3 619
Upplupen kostnad snöröjning	4 466	0
Övrigt	71 537	48 976
	<b>394 560</b>	<b>411 796</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Bolaget har inte några eventualförpliktelser.


### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 355 000	7 355 000
	<b>7 355 000</b>	<b>7 355 000</b>

Ab  
MW  
LN  
AB




Luleå 2024-05-07

  
Mats Rensfeldt  
Ledamot

  
Kristina Bergdahl  
Ledamot


  
Maria Norgren  
Ledamot

  
Lena Lundqvist  
Ledamot

  
Lennart Norman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-10

  
Hans Öystilä  
Auktoriserad revisor

  
Mikael Westin  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå, org.nr 797000-1462

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå för år 2023.

Enligt vår 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den auktoriserade 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 *HD*

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.

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens 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 Gåsen 14 i Luleå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. *AB*

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*

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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.

Luleå den 10 maj 2024

  
Hans Öystilä

  
Mikael Westin