

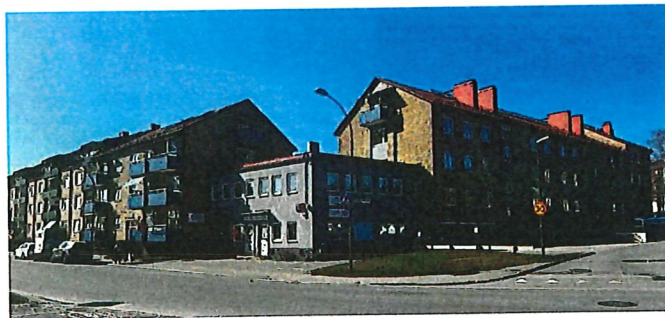
Årsredovisning för

Brf Gesällen

776400-0258

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gesällen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Förvaltning

Allan Öberg har varit vicevärd. Pernilla Hjort sköter städning. Karlskoga Alltjänst sköter den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Fastigheter

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

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

Föreningens 47 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	9	337,00
2 r o k	30	1 825,00
3 r o k	5	394,50
4 r o k	3	256,50
	<u>47</u>	<u>2 813,00</u>

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

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-09-05. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1987 - Takbyte
1996 - Balkonger
2005 - Stambyte
2012 - Fönsterbyte
2015 - Värme anläggning och termostater
2019 - Garageportar nya entrédörrar samt portlås.
2021 - Ny tvättmaskin o torktumlare
2022 - Ny tvättmaskin, trappbelysning
2023 - Reparation plåttak, service undercentral, ny avfuktare torkrum

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47(47) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Lilja	ordförande
Anneli Öberg	sekreterare
Christer Lilja	ledamot
Allan Öberg	ledamot
Yvonne Övringe	ledamot

Adam Dunby	suppleant
Mervi Rosnell	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anneli Öberg, Yvonne Övringe samt suppleanterna Mervi Rosnell och Adam Dunby.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

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

Revisor

BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lilja, ordförande och Agneta Nyström.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årets Underhåll

Målning källare.
Belysning kontor och torkrum.
Byte av dörr tvättstugan.

Framtida Underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Julbord 2024-12-07.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplatser höjdes med 3,5% under 2024.

Budget för nästa år

Inget avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll enligt underhållsplanen 2024.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplatser beräknas höjas med 4,25% fr o m 2025-01-01. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 125	2 060	1 991	1 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	-158	143	40	189
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	662	641	620	611
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	514	486	458	464
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 047	1 061	1 153	1 167
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	946	959	-	-
Likviditet i % *	542	500	462	550
Soliditet i % **	51	51	50	50
Sparande, kr/kvm, totalyta	71	79	-	-
Räntekänslighet i %	2	2	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta	261	227	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	91	-	-

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 800	2 791 385	772 273	143 384
Disposition enligt stämmobeslut			143 384	-143 384
Reservering till fond för YU		-	-	
Anspråktagande av fond för YU		-264 108	264 108	
Årets resultat				-157 515
Belopp vid årets utgång	100 800	2 527 277	1 179 765	-157 515

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	915 657
Årets resultat	-157 515
Reservering till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	-
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	264 108
Summa till stämmans förfogande	1 022 250
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 022 250
	1 022 250

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

huv

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 125 046	2 059 705
Övriga rörelseintäkter	3	9 558	60 469
		<u>2 134 604</u>	<u>2 120 174</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 551 176	-1 467 198
Underhåll	5	-264 108	-40 000
Personalkostnader	6	-230 565	-208 372
Avskrivningar	7	-129 098	-135 920
		<u>-40 343</u>	<u>268 684</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 189	3 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-122 361	-129 188
		<u>-157 515</u>	<u>143 384</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>-157 515</u>	<u>143 384</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-157 515	143 384
Reservering till fond för yttre underhåll	-	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	264 108	40 000
Resultat efter fondförändring	<u>106 593</u>	<u>183 384</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 946 285	5 075 383
		4 946 285	5 075 383
Summa anläggningstillgångar		4 946 285	5 075 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	7 237	11 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	96 722	93 317
		103 959	104 554
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	521 765	521 765
<i>Kassa och bank</i>	14	1 606 355	1 737 095
Summa omsättningstillgångar		2 232 079	2 363 414
SUMMA TILLGÅNGAR		7 178 364	7 438 797

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		100 800	100 800
Insatser		2 527 277	2 791 385
Fond för yttre underhåll		2 628 077	2 892 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 179 765	772 273
Årets resultat		-157 515	143 384
		1 022 250	915 657
Summa eget kapital		3 650 327	3 807 842
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 500 000	912 000
		1 500 000	912 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 658 148	2 288 148
Leverantörsskulder		19 174	39 871
Skatteskulder		8 891	25 130
Övriga skulder	16	28 441	27 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	313 383	337 935
		2 028 037	2 718 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 178 364	7 438 797

U
ape

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-157 515	143 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	129 098	135 920
	<u>-28 417</u>	<u>279 304</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-28 417	279 304
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	595	-6 790
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-60 918	16 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 740	288 723
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 000	-42 000
Årets kassaflöde	-130 740	246 723
Likvida medel vid årets början	2 258 860	2 012 137
Likvida medel vid årets slut	2 128 120	2 258 860

Ans

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggning

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder/lokaler	1 912 992	1 848 360
Hyrer	130 932	126 924
Elavgifter	11 970	15 739
Kabel-TV	70 560	70 560
Summa	2 126 454	2 061 583
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 408	-1 878
Summa	2 125 046	2 059 705

I årsavgifterna ingår gemensamma el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	8 258	-
Överlåtelseavgifter	1 300	3 900
Övrigt	-	56 569
Summa	9 558	60 469

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	154 384	144 160
Reparationer och löpande underhåll	75 673	114 330
Uppvärmning	505 211	451 517
El	193 577	177 894
Vatten	170 944	128 528
Sophämtning	73 981	76 678
Försäkringar o Kabel TV	153 567	138 340
Förvaltningskostnader	137 081	146 309
Kommunal fastighetsavgift	81 660	81 660
Övrigt	5 098	7 782
Summa	1 551 176	1 467 198

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode med 19 256 kr (15 375 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	264 108	40 000
Summa	264 108	40 000

axe

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 451	46 100
Vicevärdsarvode	57 708	55 236
Löner och övriga ersättningar	74 263	63 870
Sociala kostnader	51 143	43 166
Summa	230 565	208 372

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	115 261	122 083
Markanläggningar	13 837	13 837
Summa	129 098	135 920

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, sparkonto	5 186	3 862
Ränteintäkter, skattekonto	3	26
Summa	5 189	3 888

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader skulder	121 973	129 188
Räntekostnader skattekonto	388	-
Summa	122 361	129 188

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Gesällen 7 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 575 994	8 575 994
-Vid årets början, mark	289 117	289 117
-Vid årets början, markanläggning	276 750	276 750
	<u>9 141 861</u>	<u>9 141 861</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 066 478	-3 930 558
-Årets avskrivning enligt plan	-129 098	-135 920
	<u>-4 195 576</u>	<u>-4 066 478</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 946 285	5 075 383
Bokfört värde byggnader	4 525 711	4 640 972
Bokfört värde mark	289 117	289 117
Bokfört värde markanläggningar	131 457	145 294
Summa	4 946 285	5 075 383

Taxeringsvärden

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

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67	298
El avräkning	7 170	10 939
Summa	7 237	11 237

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	20 070	19 971
Länsförsäkringar	76 652	71 141
Låsservice	-	2 205
Summa	96 722	93 317

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Räntefond Kort PL A	274 501	375 833
Räntefond Kort A	247 264	284 596
	<u>521 765</u>	<u>660 429</u>

*8
Bak*

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	407	407
Företagskonto	1 299 793	1 435 719
Sparkonto	306 155	300 969
	1 606 355	1 737 095

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,530%	2025-11-25	2025-11-25	66 648	66 648
Swedbank Hypotek	3,530%	2025-11-25	2025-11-25	679 500	697 500
Swedbank Hypotek	1,510%	2025-09-25	2025-09-25	912 000	936 000
Swedbank Hypotek	3,370%	2026-09-25	2026-09-25	1 500 000	1 500 000
				3 158 148	3 200 148
Avgår kortfristig del				-1 658 148	-2 288 148
Summa				1 500 000	912 000
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				1 500 000	912 000
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 616 148	2 246 148
Amorteringar nästa år				42 000	42 000
				3 158 148	3 200 148
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				168 000	168 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				2 948 148	2 990 148

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 458 800	4 458 800
Varav i eget förvar	-	-
	4 458 800	4 458 800

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	15 981	15 722
Arbetsgivaravgift	12 460	12 149
Summa	28 441	27 871

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	17 381	15 000
Upplupna räntor	15 243	21 216
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	10 205	9 490
Förskottsbetalda avgifter/hyror	160 730	174 691
Karlskoga Alltjänst AB	11 991	18 458
Karlskoga Energi & Miljö	90 758	92 391
Luleå energi	6 834	6 689
Fora dec 2024	241	-
Summa	313 383	337 935

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-29

Lennart Lilja 

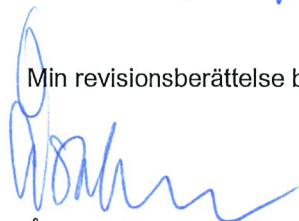
Anneli Öberg 

Christer Lilja 

Allan Öberg 

Yvonne Övringe 

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-08



Åsa Axell
BoRevision AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gesällen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AAV

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gesällen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 8 april 2025



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB