

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Föreningen har under året ägt och förvaltat fastigheten Gårö 2:2 i Gnosjö kommun.

Utöver löpande underhåll har under året följande reparations- och underhållsarbeten gjorts;

- installation av robotgräsklippare
- målning av grunden
- byte torktumlare 14-huset
- byte elmätare i källaren tillhörande lägenheterna

Avsättningar till inre och yttre reparationsfond har gjorts enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Föreningen planerar att genomföra följande under 2025 eller senare

- renovering tak 12 - 16 husen
- installation elbils laddare
- installation solceller
- renovering plattläggning entre 12 - 16 husen
- renovering trappor till källare 14 huset
- byte till kodlås
- nytt staket utmed Läroverksgatan

Löpande information och kommande händelser redovisas i kvartalsbrev till alla medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Gnosjö kommun, Jönköpings län.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 090 297	3 127 313	2 989 112	2 954 728
Resultat efter finansiella poster	294 192	735 922	587 125	903 682
Soliditet (%)	32,28	30,70	27,92	25,04
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	650	645	629	635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69	67	69	70
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 884	4 058	4 231	4 535
Sparande (kr/kvm)	244	378	333	429
Räntekänslighet (%)	5,98	6,29	6,73	7,14
Energikostnad (kr/kvm)	216	205	155	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	2,88	1,55	1,33
Fastighetens belåningsgrad (%)	79	80	82	85

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3.285 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3.285 kvadratmeter.

Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre repara- tionsfond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	102 296	606 371	4 169 508	1 571 527
Återföring uppskrivningsfond	0		-120 000	120 000
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre reparationsfond	0	52 000	0	-52 000
Ianspråkt. från yttre reparationsfond	0	-330 622	0	330 622
Avsättning till inre reparationsfond	0	0	0	-105 000
Årets resultat				294 192
Belopp vid årets utgång	102 296	327 749	4 049 508	2 159 341

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 865 149
Årets resultat	294 192
	<u>2 159 341</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	104 000
Avsättning till inre reparationsfond	114 600
Återföring uppskrivningsfond	-120 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 060 741</u>
	2 159 341

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 090 297	3 127 313
Övriga rörelseintäkter		6 442	1 536
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 096 739</u>	<u>3 128 849</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 915 226	-1 458 509
Personalkostnader	3	-101 476	-134 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 595	-504 388
Summa rörelsekostnader		<u>-2 524 297</u>	<u>-2 097 844</u>
Rörelseresultat		572 442	1 031 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 717	89 832
Räntekostnader		-380 967	-384 915
Summa finansiella poster		<u>-278 250</u>	<u>-295 083</u>
Resultat efter finansiella poster		294 192	735 922
Resultat före skatt		294 192	735 922
Årets resultat		<u>294 192</u>	<u>735 922</u>

MP

Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

5

16 182 854

16 614 838

6

245 090

273 582

16 427 944

16 888 420

16 427 944

16 888 420

29 423

33 099

120 031

240 746

149 454

273 845

3 983 129

3 840 696

3 983 129

3 840 696

4 132 583

4 114 541

20 560 527

21 002 961



Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		102 296	102 296
Yttre fond		327 749	606 371
Uppskrivningsfond	7	<u>4 049 508</u>	<u>4 169 508</u>
Summa bundet eget kapital		4 479 553	4 878 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 865 149	835 606
Årets resultat		<u>294 192</u>	<u>735 922</u>
Summa fritt eget kapital		2 159 341	1 571 528

Summa eget kapital**6 638 894** **6 449 703****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	<u>12 190 000</u>	<u>12 760 000</u>
Summa långfristiga skulder	10	12 190 000	12 760 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	570 000	570 000
Inre reparationsfond		615 780	614 202
Leverantörsskulder		113 770	196 731
Skatteskulder		5 892	16 844
Övriga skulder		39 584	42 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>386 607</u>	<u>352 770</u>
Summa kortfristiga skulder	11	1 731 633	1 793 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**20 560 527** **21 002 961***17/11*

Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella kostnader och intäkter		572 442	1 031 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	402 595	407 788
Erhållen ränta mm		102 717	89 832
Erlagd ränta		-380 967	-384 915
Betald inkomstskatt		-10 952	6 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		685 835	1 150 148
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 676	-20 843
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		120 715	-125 117
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-81 384	131 638
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		30 710	-11 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten		759 552	1 124 670
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-47 119	-43 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 119	-43 495
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-570 000	-570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 000	-570 000
Förändring av likvida medel		142 433	511 175
Likvida medel vid årets början		3 840 696	3 329 521
Likvida medel vid årets slut		3 983 129	3 840 696

MP

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Byggnader	50
Bergvärme	25
Inventarier, verktyg och installationer	10
Markanläggningar	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 751 324	1 737 527
Årsavgifter balkonger	330 000	330 000
Årsavgifter garage och förråd	52 630	52 211
Fakturerad elkostnad	793 273	843 549
Övriga fakturerade kostnader	163 070	164 026
	3 090 297	3 127 313

Not 3 Medelantal anställda	2024	2023
<i>Medelantal anställda</i>		

Personalkostnaderna under räkenskapsåret avser styrelsearvoden samt kostnader hänförliga till förvaltning och administration i ringa omfattning.

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Städning och renhållning	130 307	142 610
El	595 045	564 419
Vatten och avlopp	112 923	108 808
Snöröjning och sandning	15 184	21 349
Fastighetsskötsel	84 353	70 428
Fastighetsförsäkring	87 548	79 154
Fastighetsskatt	52 705	52 705
Reparation och underhåll	517 152	140 665
Bredband, TV	142 786	144 827
Redovisning och revisionstjänster	92 532	79 687
Övriga kostnader	84 691	53 857
	1 915 226	1 458 509

MP

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 749 488	15 749 488
	Utgående anskaffningsvärden	15 749 488	15 749 488
	Ingående avskrivningar	-3 304 158	-2 992 174
	Årets avskrivningar	-311 984	-311 984
	Utgående avskrivningar	-3 616 142	-3 304 158
	Ingående uppskrivningar	6 000 000	6 000 000
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 830 492	-1 710 492
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-120 000	-120 000
	Utgående uppskrivningar	4 049 508	4 169 508
	Redovisat värde	16 182 854	16 614 838
Not 6	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 249 132	1 205 637
	Inköp	47 119	43 495
	Utgående anskaffningsvärden	1 296 251	1 249 132
	Ingående avskrivningar	-975 550	-903 146
	Årets avskrivningar	-75 611	-72 404
	Utgående avskrivningar	-1 051 161	-975 550
	Redovisat värde	245 090	273 582
Not 7	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	4 169 508	4 289 508
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-120 000	-120 000
	Belopp vid årets utgång	4 049 508	4 169 508
Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	9 910 000	10 480 000

MP

NOTER

Not 9	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån/skuld om 12 760 000 (13 330 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	12 190 000	12 760 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	570 000	570 000
	Föreningen har tre st externa räntebärande krediter 2024-12-31 enligt följande:		
	6 656 250 kr med räntesats 3.80 %, villkorsändringsdag 2025-03-03		
	3 149 000 kr med räntesats 4,39 %, villkorsändringsdag 2027-09-30		
	2 954 750 kr med räntesats 4,41 %, villkorsändringsdag 2025-12-30		
Not 10	Jutering för poster som inte ingår i kassaflödesanalysen	2024-12-31	2023-12-31
	Avskrivningar	507 595	504 388
	Avsättning inre reparationsfond	-105 000	-96 600
		402 595	407 788
Not 11	Likvida medel vid årets slut	2024-12-31	2023-12-31
	Likvida medel	1 967 112	1 840 696
	Bundna likvida medel	2 016 017	2 000 000
		3 983 129	3 840 696

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 400 000	15 400 000



NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

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 i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.



Brf Gnosjö-hus nr 1 u p a

Org.nr. 728000-0113

NOTER

Gnosjö 2025-04-08



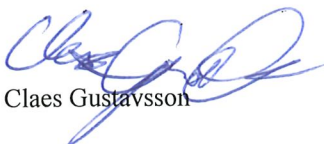
Lena Johansson



Therése Andersson



Göran Aronsson



Claes Gustavsson



Micael Lund

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2025



Mattias Andersson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GNOSJÖHUS NR 1 UPA
Org.nr. 728000-0113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GNOSJÖHUS NR 1 UPA 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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.



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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GNOSJÖHUS NR 1 UPA för år 2024 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 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 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.

Varberg den 14 april 2025



Mattias Andersson
Auktoriserad revisor