

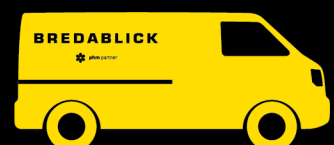
Bostadsrättsföreningen Gamleväg

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Gamleväg

Org.nr: 769611-0233

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamleväg, 769611-0233, med säte i Vellinge , får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Vellinge Höllviken ga:13.

Gemensamhetsanläggningen Vellinge Höllviken ga:13 ändamål är att förvalta vägförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fredrik Wennheden	2026
Ledamot	Per Uneland	2025
Ledamot	Ingela Nilsson	2026
Suppleant	Thomas Albinsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 20:36 i Vellinge kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2005. Fastighetens adresser är Gränsvägen 1 A-F samt Gamleväg 12 A-D.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4	3	3

Total tomtarea: 1 757 kvm

Total bostadsarea: 873 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Utemiljö	Manni Manni
Städning	Manni Manni
Elavtal avseende volym	Fortum
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Örestads Brandtjänst
Vinterrenhållning	Freddes underhållsservice T.o.m 240331
Vinterrenhållning	Brilliant Service Start 241101

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 778 kr (303 813 kr 2023) och planerat underhåll för 134 944 kr (632 411 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 280 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 321 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 utvecklades föreningens underhålls- och reparationskostnader i positiv riktning. Takpappen på trapphuset byttes och i samband med detta monterades också två livlinefästen för eventuellt kommande takarbete. Mjukfogarna på loftgångarna och balkongerna byttes liksom bottningslisten längs hela grunden. Kostnaden för allt fogarbete uppgick till drygt 103.000 kr, vilket styrelsen betraktar som hanterbar, men framför allt nödvändig i relation till risken för betydligt större utgifter vid eventuella fuktskador.

I samarbete med representanter för Bredablick och Sustend lade styrelsen åter mycket arbete på att gå igenom och uppdatera underhållsplanen, vilket gör att vi känner oss trygga i både planerade underhåll och att avsättningens storlek till underhållsfonden är tillräcklig.

Kommande större underhåll under perioden 2025 – 2029:

2025:

Beskärning av två större träd (åtgärd flyttad från 2024).

Byte av trästaket utmed parkering Gamleväg.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Underhållsspolning av avlopp.

2026: Målning väggar och tak trapphuset (invändigt).

Byte till LED-armaturer carport, förråd och cykelförråd.

Översyn och putslagningar skorstenar.

2027:

Byte till LED-armaturer fasad och miljöhus.

Målning sockel.

Påfyllning singel.

2028:

Brandskyddskontroll och provtryckning av rökkanaler och eldstäder.

Målning golv, väggar och tak vind (invändigt).

Byte till LED-armaturer vind, pannrum och trapphus.

2029:

Byte frånluftsfläktar.

Energideklaration.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 14 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och parkering.

Föreningen har avläsning av el gällande laddplats vilket debiteras efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 079	962	730	714
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 174	- 999	- 1 360	- 474
Förändring av underhållsfond	280	-361	-87	-263
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-254	-385	-1 061	-16
Sparande, kr/kvm	185	-191	-85	184
Soliditet, (%)	47	49	51	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 227	1 005	836	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	91	100	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 224	1 003	836	812
Driftkostnad, kr/kvm	439	404	407	361
Energikostnad, kr/kvm	216	217	278	226
Ränta, kr/kvm	447	375	174	106
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	321	310	304	202
Skuldsättning, kr/kvm	13 010	12 636	12 778	10 552
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 010	12 636	12 778	10 552
Räntekänslighet, (%)	11	13	15	13
Snittränta, (%)	2.96	2.96	1.36	1.00

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgifterna baserat på avstämningen



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 304 212	-361 411	- 2 272 656	- 999 174
Disposition enligt föreningsstämma			-999 174	999 174
Avsättning till underhållsfond		280 000	-280 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 174 422
Vid årets slut	14 304 212	-81 411	- 3 551 830	- 174 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 271 830
Årets resultat före fondändring	- 174 422
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 280 000
Summa över/underskott	- 3 726 252

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 726 252
Totalt	- 3 726 252

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 068 492

875 832

Övriga rörelseintäkter

3

10 555

86 314

Summa rörelseintäkter

1 079 047

962 146

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-562 253

-1 289 053

Övriga kostnader

5

-80 659

-99 858

Personalkostnader

6

-21 904

-50 658

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-200 906

-200 084

Summa rörelsekostnader

-865 722

-1 639 653

RÖRELSERESULTAT

213 325

-677 507

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 887

5 295

Räntekostnader och liknande resultatposter

-390 634

-326 962

Summa finansiella poster

-387 747

-321 667

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-174 422

-999 174

RESULTAT FÖRE SKATT

-174 422

-999 174

ÅRETS RESULTAT

-174 422

-999 174



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	21 401 738	21 593 892
Inventarier, maskiner och installationer	10	131 363	140 115
Summa materiella anläggningstillgångar		21 533 101	21 734 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 533 101	21 734 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 356	63 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 357	37 005
Summa kortfristiga fordringar		47 713	100 666
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	591 933	130 006
Summa kassa och bank		591 933	130 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		639 646	230 672
SUMMA TILLGÅNGAR		22 172 747	21 964 679



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 304 212	14 304 212
Underhållsfond		-81 411	-361 411
Summa bundet eget kapital		14 222 801	13 942 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 551 830	-2 272 655
Årets resultat		-174 422	-999 174
Summa fritt eget kapital		-3 726 252	-3 271 829
SUMMA EGET KAPITAL		10 496 549	10 670 972
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	1 799 600	7 566 400
Summa långfristiga skulder		1 799 600	7 566 400
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 799 600	7 566 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	9 558 000	3 464 800
Leverantörsskulder		137 850	55 307
Skatteskulder		988	1 373
Övriga skulder		11 554	3 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	168 206	202 377
Summa kortfristiga skulder		9 876 598	3 727 307
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 876 598	3 727 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 172 747	21 964 679



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	213 325	-677 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 906	200 084
Summa	414 231	-477 423
Erhållen ränta	2 887	5 295
Erlagd ränta	-390 634	-326 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 484	-799 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	52 953	-75 665
Ökning av rörelseskulder	56 089	29 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 526	-845 682
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-98 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 800
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 791 200	3 454 800
Amortering av låneskulder	-3 464 800	-3 578 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	326 400	-123 600
Årets kassaflöde	461 926	-1 068 082
Likvida medel vid årets början	130 007	1 198 089
Likvida medel vid årets slut	591 933	130 007



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Fiberinstallation	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 068 492	875 832
Totalt årsavgifter och hyror	1 068 492	875 832

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 883	0
El	2 477	1 929
Försäkringsersättningar	0	34 294
Överlåtelseavgifter	1 313	0
Övriga intäkter	3 882	50 091
Totalt övriga rörelseintäkter	10 555	86 314

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 49 571 kr i form av elstöd.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Samfälligheter
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
130 918	136 058
57 534	52 949
37 649	28 487
98 526	56 368
1 036	993
476	7 933
7 577	16 091
1 748	6 571
0	6 367
21 899	12 570
4 875	0
4 993	12 553
16 300	15 890
383 530	352 830
6 011	120 765
17 381	0
3 760	0
6 172	2 824
375	47 411
0	76 542
10 079	53 119
0	3 152
43 778	303 813
31 250	0
71 913	524 688
31 781	0
0	35 794
0	71 929
134 944	632 411
562 253	1 289 054

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Övriga externa tjänster
Totalt övriga kostnader

2024	2023
4 090	4 090
42 767	43 747
27 450	23 700
564	675
0	518
613	614
5 175	26 514
80 659	99 858



Not 6. Personalkostnader

Övriga personalkostnader

Sociala avgifter

2024

2023

3 180

11 720

Övrig intern förvaltning

Löner till anställda

3 724

8 938

Styrelsen

Styrelsearvode

15 000

30 000

Totalt personalkostnader

21 904

50 658

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024

2023

Avskrivningar

Byggnader

192 154

192 154

Inventarier, maskiner och installationer

8 752

7 930

200 906

200 084

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

200 906

200 084

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

20 200 000

20 200 000

Summa:

20 200 000

20 200 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

19 622 396

19 622 396

Mark

4 300 000

4 300 000

Utgående anskaffningsvärden

23 922 396

23 922 396

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 328 504

- 2 136 350

Årets avskrivning på byggnader

- 192 154

- 192 154

Utgående avskrivningar

-2 520 658

-2 328 504

Utgående redovisat värde

21 401 738

21 593 892

Varav

Byggnader

17 101 738

17 293 892

Mark

4 300 000

4 300 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

16 200 000

16 200 000

Taxeringsvärde mark

5 800 000

5 800 000

22 000 000

22 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

22 000 000

22 000 000

22 000 000

22 000 000



Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	175 050	76 250
Årets anskaffningar	0	98 800
Utgående anskaffningsvärden	175 050	175 050
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 34 935	- 27 005
Årets avskrivningar	- 8 752	- 7 930
Utgående avskrivningar	- 43 687	- 34 935
Utgående redovisat värde	131 363	140 115

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	895	0
Förutbetalda kostnader	99 327	37 005
Summa	100 222	37 005

Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	191 779	130 006
Sparkonto Handelsbanken	400 154	0
Summa	591 933	130 006

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 558 000	3 464 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 799 600	7 566 400
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	11 357 600	11 031 200

Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,33 %	2 850 000	2 850 000
Stadshypotek	2025-11-19	3,51 %	450 000	0
Stadshypotek	2025-06-30	3,91 %	2 850 000	2 850 000
Stadshypotek	2026-12-01	4,19 %	1 866 400	1 933 200
Stadshypotek*	2025-06-30	3,40 %	3 150 000	3 190 000
Stadshypotek*	2025-05-30	3,41 %	191 200	208 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 357 600	11 031 200
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 558 000	-3 464 800
			1 799 600	7 566 400

* Lånen är kapitalbundna till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	39 426
Upplupna räntekostnader	12 396	10 815
Förutbetalda intäkter	105 969	116 762
Upplupna revisionsarvoden	24 400	20 200
Upplupna kostnader	25 440	15 175
Summa	168 205	202 378



Underskrifter

Vellinge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Wennheden
Ordförande

Per Uneland
Ledamot

Ingela Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 16:55

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson • 27.05.2025 14:44

DOCUMENT ID:

BkNdp7EXfex

ENVELOPE ID:

BJdpX47fgg-BkNdp7EXfex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Gamleväg.
pdf

17 pages

SHA-512:

89320064e323c72f229eac3665ce932ecd139784332989
fb7bc02fb197bb6a5ac5aecfb739ea2766824dfc8a3398c
50b31740820ad1e81fd79df52f3adbb5b8b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FREDRIK WENNHEDEN	 Signed	27.05.2025 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/05/28)
	Authenticated	27.05.2025 14:58	Low	
Per Orvar Uneland	 Signed	27.05.2025 19:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/25)
	Authenticated	27.05.2025 19:37	Low	
Ingela Nilsson	 Signed	28.05.2025 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/01/28)
	Authenticated	27.05.2025 20:17	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	28.05.2025 16:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	28.05.2025 14:55	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamleväg, org.nr 769611-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamleväg för år 2024.

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 2024 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gamleväg för år 2024 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 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.

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
- 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK MAURITZSON

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 14:56:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

