



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gåsen 14 i Luleå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gåsen 14	1946	Luleå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 3 210 kvm samt 7 bostadsrättslokaler och 2 hyreslokaler om totalt 1 050 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 423 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oliver Svanberg	Ordförande
Kristina Bergdahl	Styrelseledamot
Lena Lundqvist	Styrelseledamot
Maria Norgren	Styrelseledamot
Maud Eva Marie Ageholm	Styrelseledamot
Mattias Fransson	Suppleant
Karimdad Niazi	Suppleant

Valberedning

Britt Thelenius Wanler
Lisa Högberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mikael Westin	Internrevisor	
Hans Öystilä	Extern revisor	Ready AB
Thomas Norgren	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024-2025	●	Installation av elladdstolpar
2024	●	Målning garagelänga, cykelförråd och källarfönster Utbyte tvättmaskin Rådstugatan 6A-B

Planerade underhåll

2025	●	Dränering av innergård och infart Avrinning från tak över balkonger mot Rådstugatan Byte torktumlare Rådstugatan 6A-6B
------	---	--

Avtal med leverantörer

Snöröjning	BDX
Trappstädning	Städa
Gruppavtal för bredband, telefoni och TV	Tele 2
Fiberanslutning	Telenor
Teknisk förvaltning	HSB
El och fjärrvärme	Luleå energi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
VVS och konsult inom VVS	NUAB
Entreprenad för dränering	NCC
Elladdstolpar	Zpark

Övrig verksamhetsinformation

Installation av motorvärmare- och elladdstolpar har genomförts.
En del av innergården har dränerats på grund av att vatten trängde in i källaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av månadsavgifterna på grund av ökade kostnader för drift och underhåll.

Förändringar i avtal

Under hösten har överlämning till ny ekonomisk förvaltare via SBC skett.

Övriga uppgifter

Nya regler gällande parkering har under hösten 2024 införts och parkerings- och garageplatser har fördelats enligt nya reglerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 627 471	2 435 974	2 295 208	2 227 000
Resultat efter fin. poster	-209 100	256 575	323 313	363 526
Soliditet (%)	34	35	30	29
Yttre fond	990 090	942 090	762 090	612 090
Taxeringsvärde	58 754 000	58 754 000	58 754 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	577	504	480	466
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	114,7	102,0	113,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 527	1 997	2 073	2 148
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 425	1 505	1 562	1 619
Sparande per kvm totalyta, kr	182	251	253	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	33	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	63	56	67
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	29	31	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	127	119	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	3,54	-	-
Räntekänslighet (%)	2,65	2,3	2,5	2,7

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage och uthyrda förråd (för småhus ingår även biyta). År 2024 har totalytan 4 336 kvm använts för beräkning av nyckeltalen. Ytan inkluderar garage och uthyrda extraförråd men exkluderar vakant hyreslokal.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Dränering av del av innergård samt förlikning med en lokalinnehavare har påverkat på föreningens ekonomi. Beviljat bidrag för elladdstolpar motsvarande ca 300 000 kronor har ännu inte betalats ut från Naturvårdsverket men beräknas komma under våren. Styrelsen ser över befintliga avtal samt arbetar för att hyra ut lokalen på Sandviksgatan 37 till en lämplig verksamhet.

Behov av fortsatt arbete med dränering av innergården samt infarten medför att föreningen behöver ta ett nytt banklån. Kostnaderna har ökat generellt för drift och underhåll, vilket gör att föreningen planerar att höja avgifterna under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	92 945	-	-	92 945
Upplåtelseavgifter	1 245 000	-	-	1 245 000
Fond, yttre underhåll	942 090	-	48 000	990 090
Reservfond	18 077	-	-	18 077
Balanserat resultat	1 101 972	256 575	-48 000	1 310 547
Årets resultat	256 575	-256 575	-209 100	-209 100
Eget kapital	3 656 659	0	-209 100	3 447 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 358 547
Årets resultat	-209 100
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 000
Totalt	1 101 447
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	615 510
Balanseras i ny räkning	1 716 957

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 627 471	2 442 801
Övriga rörelseintäkter	3	7 834	2 100
Summa rörelseintäkter		2 635 304	2 444 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 028 339	-1 489 884
Övriga externa kostnader	9	-209 569	-77 153
Personalkostnader	10	-146 829	-174 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 938	-277 840
Summa rörelsekostnader		-2 668 675	-2 019 186
RÖRELSERESULTAT		-33 370	425 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 611	28 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 341	-197 316
Summa finansiella poster		-175 730	-169 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-209 100	256 575
ÅRETS RESULTAT		-209 100	256 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 728 022	8 782 622
Maskiner och inventarier	13	615 007	285 828
Pågående projekt	14	0	2 526
Summa materiella anläggningstillgångar		9 343 029	9 070 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 343 029	9 070 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 618	30 800
Övriga fordringar	15	640 645	35 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 962	349 282
Summa kortfristiga fordringar		754 225	415 960
Kassa och bank			
Kassa och bank		66 715	1 054 146
Summa kassa och bank		66 715	1 054 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		820 939	1 470 106
SUMMA TILLGÅNGAR		10 163 968	10 541 082

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 337 945	1 337 945
Fond för yttre underhåll		990 090	942 090
Reservfond		18 077	18 077
Summa bundet eget kapital		2 346 112	2 298 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 310 547	1 101 972
Årets resultat		-209 100	256 575
Summa fritt eget kapital		1 101 447	1 358 547
SUMMA EGET KAPITAL		3 447 559	3 656 659
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 110 000	6 168 530
Summa långfristiga skulder		1 110 000	6 168 530
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 068 530	242 488
Leverantörsskulder		125 838	0
Övriga kortfristiga skulder		80 597	78 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	331 445	394 560
Summa kortfristiga skulder		5 606 410	715 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 163 968	10 541 082

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 370	425 715
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	283 938	277 840
	250 568	703 555
Erhållen ränta	20 611	28 176
Erlagd ränta	-175 020	-183 572
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 159	548 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 580	-71 085
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 154	-2 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 732	474 416
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-555 991	-2 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-555 991	-2 526
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-232 488	-242 488
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-232 488	-242 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	-689 747	229 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 054 146	824 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	364 399	1 054 146

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gåsen 14 i Luleå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 713 108	2 141 948
Årsavgifter lokaler	621 720	142 356
Hysesintäkter bostäder	71 832	0
Hysesintäkter lokaler	80 604	0
Hysesintäkter garage	54 000	54 000
Hysesintäkter p-plats	67 200	67 200
Hysesintäkter förråd	5 500	6 000
Gemensamhetslokal	250	1 250
Övernattnings-/gästlägenhet	3 800	6 300
Pantsättningsavgift	9 457	6 827
Andrahandsuthyrning	0	16 920
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Summa	2 627 471	2 442 801

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	7 834	2 100
Summa	7 834	2 100

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	48 137	48 145
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 485	0
Städning enligt avtal	56 616	43 295
Hissbesiktning	8 512	0
Gemensamma utrymmen	0	11 055
Snöröjning/sandning	79 673	99 886
Serviceavtal	31 778	33 536
Förbrukningsmaterial	15 788	6 541
Summa	241 990	242 458

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	51 310	274 978
Dörrar och lås/porttele	788	0
Värmeanläggning/undercentral	19 895	0
Hissar	31 450	0
Balkonger/altaner	788	0
Summa	104 231	274 978

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	8 675	0
Elinstallationer	74 003	0
Mark/gård/utemiljö	532 832	0
Summa	615 510	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	159 452	150 146
Uppvärmning	281 280	267 499
Vatten	173 460	122 683
Sophämtning/renhållning	70 331	86 609
Summa	684 523	626 937

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 005	77 277
Självrisk	21 856	0
Kabel-TV	98 449	114 820
Bredband	25 735	4 424
Fastighetsskatt	151 040	148 990
Summa	382 086	345 511

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 438	10 851
Juridiska åtgärder	17 231	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	12 500
Befarade förluster	0	-12 500
Övriga förluster	100 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 375	11 625
Styrelseomkostnader	1 689	0
Föreningskostnader	5 415	9 567
Förvaltningsarvode enl avtal	47 433	18 000
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Korttidsinventarier	1 425	1 995
Administration	6 360	2 478
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
Övriga externa kostnader	6 777	9 967
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	6 250
Summa	209 569	77 153

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	73 600	73 700
Övriga arvoden	11 000	2 000
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	2 500
Lön	36 000	72 000
Arbetsgivaravgifter	23 729	24 109
Summa	146 829	174 309

Föreningen har haft 1 anställd man.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	196 303	197 139
Dröjsmålsränta	38	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	177
Summa	196 341	197 316

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 330 320	13 330 320
Årets inköp	180 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 511 070	13 330 320
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 547 698	-4 317 267
Årets avskrivning	-235 350	-230 431
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 783 048	-4 547 698
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 728 022	8 782 622
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 604 000	34 604 000
Taxeringsvärde mark	24 150 000	24 150 000
Summa	58 754 000	58 754 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	927 469	927 469
Inköp	377 767	0
Utgående anskaffningsvärde	1 305 236	927 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-641 641	-594 232
Avskrivningar	-48 588	-47 409
Utgående avskrivning	-690 229	-641 641
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	615 007	285 828

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 526	0
Anskaffningar under året	270 303	342 526
Bidrag	35 261	-340 000
Färdigställt under året	-308 090	0
Vid årets slut	0	2 526

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 618	13
Skattefordringar	33 815	35 865
Övriga kortfristiga fordringar	305 527	0
Transaktionskonto	297 685	0
Summa	640 645	35 878

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	31 737	349 282
Förutbet kabel-TV	9 135	0
Förutbet bredband	22 090	0
Summa	62 962	349 282

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,95 %	1 810 000	1 840 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,53 %	2 104 154	2 187 490
Swedbank hypotek AB	2025-11-25	4,07 %	1 094 376	1 153 528
Swedbank hypotek AB	2026-04-24	1,48 %	1 170 000	1 230 000
Summa			6 178 530	6 411 018
Varav kortfristig del			5 068 530	242 488

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 966 090 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 562	0
Uppl kostn el	12 593	60 117
Uppl kostnad Värme	40 248	0
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	0
Uppl kostn räntor	35 065	13 744
Uppl kostnad Sophämtning	1 208	0
Uppl kostn renhållningsavg	0	4 200
Förutbet hyror/avgifter	215 769	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	240 496
Uppl. driftskostnader	0	4 466
Övriga uppl kostn och förutb int	0	71 537
Summa	331 445	394 560

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 355 000	7 355 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bidrag från Naturvårdsverket till installation av elladdstolpar beräknas betalas ut i maj 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Luleå

Kristina Bergdahl
Styrelseledamot

Lena Lundqvist
Styrelseledamot

Maria Norgren
Styrelseledamot

Maud Eva Marie Ageholm
Styrelseledamot

Oliver Svanberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Mikael Westin
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 19:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2025 15:08

DOCUMENT ID:

SyQk_7e0-gg

ENVELOPE ID:

r1g1OQIRZgx-SyQk_7e0-gg

DOCUMENT NAME:

Brf Gåsen 14 i Luleå, 797000-1462 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

4c9fc4299dbff13fdf56f11d29fc35cb2a84cede031f936a
9e955344d70b0ba9fa0cd2e79df79480213967da48ba8d
b5f087851a2e9a8501d10575bfb7340eda

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
1. Linnéa Maria Norgren marianorgren1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:28 23.05.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.8.50
2. OLIVER SVANBERG oliver.svanberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:31 23.05.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.222.234
3. Saga Kristina Bergdahl kristinabergdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 16:10 23.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.13.81
4. LENA BIRGITTA LUNDQVIST lenalu.lundqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 17:56 23.05.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.196.228
5. Maud Eva Marie Ageholm ewa_ageholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 18:02 23.05.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.70
6. Hans Göran Öystilä hans@readyab.se	 Signed Authenticated	24.05.2025 07:47 24.05.2025 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.62.131
7. Jan Mikael Westin mikael7409@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 19:23 26.05.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.12.34

* 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

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

 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 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 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 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. 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.

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 2024 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.

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

Hans Öystilä

Mikael Westin



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 19:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.05.2025 15:08

DOCUMENT ID:

S1Bk07ICblg

ENVELOPE ID:

S1ZJOQE0-xe-S1Bk07ICblg

DOCUMENT NAME:

1173 RB 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

df72d0ef0e56fd5e42fdb6c6f0d8bfe91e9968202711a46
7e905d3256469a65428adea53bada8a10b654f3d482a8
080d05581aff02418e5e1c752102ef02274

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Göran Öystilä hans@readyab.se	Signed Authenticated	24.05.2025 07:49 24.05.2025 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.62.131
2. Jan Mikael Westin mikael7409@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2025 19:19 26.05.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.12.34

* 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

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

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