



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gnismärd Smågård 1:132



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gnisvård Smågårde 1:132 med säte i Gotland org.nr. 769632-7019 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Tofta Smågårde 1:132	2016-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	721
Totalt 14 objekt		721

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok.

Föreningen innehar 1/3 andel i gemensam sopsorteringslokal tillsammans med Brf Smågårde 1 och Brf Smågårde 2.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karl Kroon	Ordförande	2022-06-22
Sten Redig	Ledamot	2023-06-23
Elisabet Schesny	Ledamot	2023-06-23
Jonas Turnbull	Suppleant	2023-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter då de valts på ett år.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Richard Gabler vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anna Tideliuss, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-11. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-10,

Krisplan för föreningen är framtagen, denna presenterades vid medlemsmötet i samband med stämman 2024.

Alla föreningar på före detta pensionat Smågårdens område blev under 2021 anmälda för olovligt nyttjande av stugor som fritidsboende/fast boende. Detaljplanen säger hotell, konferens och inslag av kontor. Vårt bygglov säger nybyggnad av stugby/hotell.

Miljö- och byggnämnden Region Gotland beslutade i november 2024 att föreningen skall upphöra med otillåten användning såsom privata bostäder för varaktigt boende samt återgå till användning i enlighet med beviljade bygglov samt gällande detaljplan, det vill säga tillfällig vistelse för yrkesmässig uthyrningsverksamhet i form av hotell- och pensionatsrörelse. Beslutet överklagades av föreningen i Länsstyrelsen januari 2025, eftersom det finns vissa omständigheter i vårt enskilda ärende som det finns anledning att få prövat i högre instans. En övertygande majoritet bland föreningens medlemmar (12 av 14) har ställt sig bakom att styrelsen på medlemmarnas uppdrag överklagar nämndens beslut. Ärendet är ännu inte behandlat i Länsstyrelsen. När det finns ett lagakraftvunnet beslut/dom kommer föreningen att verkställa innebörden av det som har vunnit laga kraft. Om föreningen förlorar tvisten har vi då 8 månader på oss att genomföra vad som ankommer på föreningen, varvid några eventuella viten inte kommer att bli aktuella.

Under 2021 informerade Byggherren om att vår förening äger aktiebolaget BR Smågårde nr 3 AB (nedan kallat Bolaget) detta hade varit okänt i föreningen sedan medlemmarna tog över föreningen 2018. Bolaget bildades i samband med uppförandet av våra hus. Bolaget, som ägde vår fastighet, överfördes till föreningen 2017 då föreningen styrdes av Byggherrestyrelsen. I samband med att fastigheten sedan överfördes från Bolaget till föreningen skulle Bolaget ha likviderats. Byggherren lät aldrig denna likvidering ske. Bolaget har 44 683 kr i aktiekapital. Vid föreningens stämma 2023 beslöts att bolaget skulle likvideras. I samband med beslut enligt ovan från Miljö- och byggnämnden Region Gotland beslutade styrelsen att fortsatt behålla Bolaget då det kan bli aktuellt att använda sig av Bolaget för uthyrningsverksamhet.

Låneamorteringar har under året gjorts. Det sänker räntekostnader och genererar ett indirekt kapitaltillskott som gynnar medlemmar vid framtida försäljning då detta reducerar medlemmarnas reavinstskatt. Vid kommande framtida underhåll tas istället nya lån via det låneutrymme som amorteringarna skapat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024, krisplan för förening framtagen

2021, plantering inom området.

2021, senaste revidering av stadgar.
2021, gemensam bilväg belagd med oljegrus.
2019, tvåårsbesiktning.
2018, asfaltering av parkering och gångvägar.
2018, föreningen togs över av medlemmarna.
2016, föreningen bildades.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av resterande frånluftsfläktar 6 hus.
2027	Enligt föreningens underhållsplan ska föreningens hus målas om under perioden 2026-2030.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	26	146	45	227
Skuldsättning, kr/kvm	4 213	4 319	4 450	4 848	4 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 435	4 546	4 685	5 104	5 215
Räntekänslighet, %	6	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	69	76	76	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	702	612	572	527	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	705	663	594	602	591
Nettoomsättning, tkr	508	478	451	457	449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-60	-136	-143	-220	-82
Soliditet, %	89	88	88	87	87

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 142 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 530 000	0	0	26 530 000
Underhållsfond, kr	489 669	0	107 482	597 151
S:a bundet eget kapital, kr	27 019 669	0	107 482	27 127 151
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 144 165	-135 916	-107 482	-1 387 563
Årets resultat, kr	-135 916	135 916	-59 532	-59 532
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 280 081	0	-167 014	-1 447 095
S:a eget kapital, kr	25 739 588	0	-59 532	25 680 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 518 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 387 563
Årets resultat, kr	-59 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 447 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 884
Balanseras i ny räkning, kr	-1 547 211

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	508 261	477 563	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	718	
Summa Rörelseintäkter		508 261	478 281	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-241 825	-290 439	
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 306	-25 476	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-142 240	-142 240	
Summa Rörelsekostnader		-401 372	-458 155	
Rörelseresultat		106 890	20 126	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	238	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 581	-156 280	
Summa Finansiella poster		-166 422	-156 042	
Resultat efter finansiella poster		-59 532	-135 916	
Resultat före skatt		-59 532	-135 916	
Årets resultat		-59 532	-135 916	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 799 551	28 941 791
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 799 551	28 941 791
Summa Anläggningstillgångar		28 799 551	28 941 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	98 452	96 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 610	32 362
Summa Kortfristiga fordringar		132 063	129 320

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	24 456	27 893
Summa Kassa och bank		24 456	27 893

Summa Omsättningstillgångar		156 519	157 213
Summa Tillgångar		28 956 070	29 099 004

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 530 000	26 530 000
Fond för yttre underhåll	597 151	489 669
Summa Bundet eget kapital	27 127 151	27 019 669

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 387 563	-1 144 165
Årets resultat	-59 532	-135 916
Summa Ansamlad förlust	-1 447 095	-1 280 081

Summa Eget kapital

25 680 056 25 739 588

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 197 813
Summa Långfristiga skulder		0	3 197 813

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 197 813	80 000
Leverantörsskulder		26 994	30 583
Övriga kortfristiga skulder		3 012	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	48 195	51 020
Summa Kortfristiga skulder		3 276 014	161 603

Summa Skulder

3 276 014 3 359 416

Summa Eget kapital och skulder

28 956 070 29 099 004

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 890	20 126
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	142 240	142 240
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	142 240	142 240
Erhållen ränta	159	238
Erlagd ränta	-169 283	-154 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 006	8 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-526	-11 116
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-700	9 767
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 226	-1 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 780	7 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-80 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-100 000
Årets kassaflöde	-1 220	-92 860
Likvida medel vid årets början	124 126	216 986
Likvida medel vid årets slut	122 906	124 126

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Ägande av aktiebolag

Föreningen äger ett aktiebolag (BR Smågårde NR 3 AB) vars substansvärde uppgår till 44.683kr. För aktiebolaget planeras frivillig likvidation. Vid likvidation förs bolagets aktiekapital samt tillgångar över till föreningen.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	472 416	441 504
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	33 600	0
	Hyror informationsöverföring	0	33 600
	Övriga primära intäkter	2 245	2 459
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	508 261	477 563
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	508 261	477 563
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	718
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	718
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-22 783	-27 017
	Snö och halk-bekämpning	-14 312	-3 472
	Reparationer	-2 591	-57 161
	Planerat underhåll	-19 884	-12 518
	El	-9 020	-8 710
	Vatten	-40 917	-46 255
	Sophämtning	-27 323	-20 166
	Fastighetsförsäkring	-44 258	-40 518
	Kabel-TV och bredband	-33 700	-33 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-26 875	-25 000
	Övriga driftkostnader	-163	-15 822
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-241 825	-290 439

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 227	-571
	Administrationskostnader	-1 289	-2 940
	Extern revision	0	-11 738
	Medlemsavgifter	-4 290	-4 290
	Föreningsverksamhet	-3 450	-5 138
	Övriga förvaltningskostnader	-2 050	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-17 306	-25 476
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-142 240	-142 240
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-142 240	-142 240
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 068 800	30 480 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 411 200	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	22 218	22 218
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 502 218	30 502 218
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 560 427	-1 418 187
	Årets avskrivningar	-142 240	-142 240
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 702 667	-1 560 427
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 799 551	28 941 791
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 911 000	9 942 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 920 000	7 700 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 831 000	17 642 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 000 000	4 000 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	98 450	96 233		
	Övriga fordringar	2	724		
	Summa Övriga fordringar	98 452	96 957		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 610	32 362		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 610	32 362		
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	Kassa och bank				
	Handelsbanken	24 456	27 893		
	Summa Kassa och bank	24 456	27 893		
Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Handelsbanken Gotland	4,12%	2025-03-17	3 197 813	80 000
				3 197 813	80 000
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 197 813	
	Kortfristig del			3 197 813	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			80 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			320 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,12%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter	42 168	42 168		
	Upplupna räntekostnader	5 124	7 826		
	Övriga upplupna kostnader	903	1 026		
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 195	51 020		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Gnismärd Smågård 1:132

Organisationsnummer 769632-7019

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Gnismärd Smågård 1:132.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gnisvärd Smågård 1:132 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Anmärkning

Jag har under revisionen noterat att styrelsen underlåtit att genomföra ändringar för att följa gällande bygglovsbeslut från kommun. Trots föreläggande från byggnadsnämnden har styrelsen inte vidtagit de åtgärder som krävs för att efterleva beslutet, vilket strider mot plan- och bygglagen. Styrelsen har i stället valt att överklaga beslutet.

Detta agerande innebär en risk för föreningen i form av sanktionsavgifter, förelägganden eller andra rättsliga följder, och kan få negativ påverkan på föreningens ekonomi.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Med anledning av ovanstående anmärkning väljer jag att varken tillstyrka eller avstyrka att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för räkenskapsåret.

Gotland 2025-05-18

Lekmannarevisor: Richard Gabler

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Gnismård Smågårde 1:132 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL KROON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:17:48



ELISABET SCHESNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:39:04



STEN REDIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:35:49



RICHARD GABLER

Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Gnismård Smågårde 1:132 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD GABLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 21:43:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.