

2024
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Gefna





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gefna med säte i Uppsala org.nr. 716401-3661 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartbäcken 47:11	1929-01-01	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten var under räkenskapsåret fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsbolag är Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	448
3	lokaler (hyresrätt)	108
3	p-platser	0
Totalt 12 objekt		556

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kasia Fitzpatrick	Ordförande	2022-06-21
Sofie Engdahl	Ledamot	2019-07-03
Vendela Silver	Ledamot	2023-06-13
Marina Sundell	Suppleant	2019-07-03
Per Djerf	Suppleant	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Engdahl, Kasia Fitzpatrick, Vendela Silver, Per Djerf och Marina Sundell.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marina Sundell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 6st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 72 428 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 245 861 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 10% från 2024-01-01. Ytterligare en höjning av årsavgiften med 5% är registrerad per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 40 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 34 083 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 64 769 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-21.

Underhållsspolning av avloppet genomfördes i alla lägenheter.

Alla radiatorventiler och termostater byttes ut (inklusive gemensamma utrymmen och uthyrningslokaler).

Föreningen hade två gemensamma städdagar med lunch och fika - en på våren och en på hösten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2005 Montering av isolerglas
2006 Avloppsledning till tomtgränsen utbytt
2006 Bytt värmepåsar
2008 Dagvattnet kopplat till kommunala nätet
2008 Grunden på fastighetens sydvästra gavel har fått ett nytt fuktisolerande skikt
2009 Renovering av bastun
2016 Renovering av 6 fönster
2018 Ny tvättutrustning i tvättstugan
2019 Bytt från självdrag till frånluftsventilation
2022 Takbyte
2022 Fasadrenovering - ny isolering och puts
2023 Renovering av 5 fönster
2024 Termostatbyte i hela huset

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

- Förnya rabatter och uteplatsen, inklusive nya trädgårdsmöbler
- Måla om trapphuset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 10 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	299	-34	-295	-78	291
Skuldsättning, kr/kvm	7 463	7 479	7 489	3 766	3 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 262	9 282	9 295	4 674	4 765
Räntekänslighet, %	9	10	11	6	6
Energikostnad, kr/kvm	287	242	310	285	243
Årsavgifter, kr/kvm	981	891	810	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	67	72	83	78
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	1 080	907	769	816
Nettoomsättning, tkr	593	590	504	427	454
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	-88	-1 975	-187	125
Soliditet, %	-78	-81	-75	5	12

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

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	187 000	0	0	187 000
Upplåtelseavgifter, kr	148 000	0	0	148 000
Underhållsfond, kr	40 000	0	0	40 000
S:a bundet eget kapital, kr	375 000	0	0	375 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 230 225	-88 063	0	-2 318 288
Årets resultat, kr	-88 063	88 063	72 428	72 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 318 288	0	72 428	-2 245 860
S:a eget kapital, kr	-1 943 288	0	72 428	-1 870 860

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 000 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	-2 318 288
Årets resultat, kr	72 428
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 245 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-34 083
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 769
Balanseras i ny räkning, kr	-2 215 174

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	592 690	545 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 940	54 654
Summa Rörelseintäkter		597 630	600 202

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-321 032	-452 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 745	-67 074
Personalkostnader	Not 6	-15 770	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29 186	-29 186
Summa Rörelsekostnader		-385 733	-564 879

Rörelseresultat

211 896

35 324

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 188	443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-140 657	-123 829
Summa Finansiella poster		-139 469	-123 386

Resultat efter finansiella poster

72 428

-88 063

Resultat före skatt

72 428

-88 063

Årets resultat

72 428

-88 063

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 1 987 632 2 016 818

*Summa Materiella anläggningstillgångar***1 987 632 2 016 818****Summa Anläggningstillgångar****1 987 632 2 016 818**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 2 761

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 293 061 354 567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 10 937 9 011

*Summa Kortfristiga fordringar***303 998 366 340***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 100 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***100 000 0***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 13 0 3 149

*Summa Kassa och bank***0 3 149****Summa Omsättningstillgångar****403 998 369 488****Summa Tillgångar****2 391 630 2 386 307**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 000	335 000
Fond för yttre underhåll	40 000	40 000
Summa Bundet eget kapital	375 000	375 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 318 288	-2 230 225
Årets resultat	72 428	-88 063
Summa Ansamlad förlust	-2 245 861	-2 318 288

Summa Eget kapital

-1 870 861 **-1 943 288**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 441 375	3 040 222
Summa Långfristiga skulder		2 441 375	3 040 222

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 708 049	1 118 314
Leverantörsskulder		18 077	9 432
Skatteskulder		3 799	7 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	91 191	154 347
Summa Kortfristiga skulder		1 821 116	1 289 373

Summa Skulder

4 262 491 **4 329 595**

Summa Eget kapital och skulder

2 391 630 **2 386 307**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 211 896 35 324

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 29 186 29 186

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **29 186 29 186**

Erhållen ränta 977 443

Erlagd ränta -137 524 -122 330

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

104 536 -57 378

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 11 152 -13 185

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -61 125 16 363

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-49 972 3 179**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

54 563 -54 199

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -9 112 -5 431

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-9 112 -5 431**

Årets kassaflöde **45 451 -59 630**

Likvida medel vid årets början **346 628 406 258**

Likvida medel vid årets slut **392 079 346 628**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

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:

100 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	439 272	399 312
	Hyror lokaler	135 420	128 245
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	-2	-8
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	592 690	545 549
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	592 690	545 549

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	10 122
	Övriga sekundära intäkter	4 940	44 523
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 940	54 645
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-706	-9 908
	Snö och halk-bekämpning	-2 578	-210
	Reparationer	-19 464	-155 866
	Planerat underhåll	-64 769	-40 000
	EI	-36 605	-37 410
	Uppvärmning	-86 420	-73 603
	Vatten	-36 392	-23 616
	Sophämtning	-22 376	-20 988
	Fastighetsförsäkring	-19 625	-17 503
	Kabel-TV och bredband	0	-42 500
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-17 390	-17 144
	Förvaltningsavtalskostnader	-14 708	-14 101
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-321 032	-452 849
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	0	-37 468
	Extern revision	-16 465	-9 435
	Medlemsavgifter	-2 680	-2 680
	Föreningsverksamhet	0	-2 178
	Övriga förvaltningskostnader	-600	-15 313
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-19 745	-67 074
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-3 770	-3 770
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-15 770	-15 770

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	227	324
	Ränteintäkter placeringar	927	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34	119
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 188	443
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-140 657	-123 829
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-140 657	-123 829
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 918 650	2 918 650
	Ingående anskaffningsvärde mark	327 900	327 900
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	3 246 550	3 246 550
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 229 731	-1 200 545
	Årets avskrivningar	-29 186	-29 186
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 258 917	-1 229 731
	Utgående redovisat värde	1 987 632	2 016 818
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	537 000	537 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	224 000	224 000
	Summa	11 361 000	11 361 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 204 000	4 204 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	4 204 000	4 204 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	292 079	343 479
	Övriga fordringar	982	11 088
	Summa Övriga fordringar	293 061	354 567

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	6 813	5 999
Upplupna ränteintäkter	211	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 913	3 012
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 937	9 011

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	100 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	100 000	0

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	3 023
Swedbank	0	126
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	3 149

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,66%	2025-03-03	552 702	5 612
Stadshypotek	3,66%	2025-03-03	556 500	0
Stadshypotek	4,08%	2027-01-30	343 875	3 500
Stadshypotek	3,95%	2026-07-30	531 000	0
Stadshypotek	3,34%	2025-06-01	595 347	0
Stadshypotek	2,87%	2027-03-30	1 570 000	0
			4 149 424	9 112

Långfristig del	2 441 375
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 500
Lån som ska konverteras inom ett år	1 704 549
Kortfristig del	1 708 049
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	9 112
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	36 448
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	45 586	49 391
	Upplupna räntekostnader	16 501	13 368
	Övriga upplupna kostnader	29 104	91 588
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	91 191	154 347

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Kasia Fitzpatrick
Sofie Engdahl
Vendela Silver

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gefna, org.nr. 716401-3661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gefna för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Gefna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KASIA FITZPATRICK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:22:34



SOFIE ENGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:12:03



VENDELA CHRISTI SILVER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:38:11



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:08:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Gefna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:09:31



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.