

Årsredovisning 2024

Brf Gerås

716408-8457



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gerås

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSJÖN 17:7	1986	GÖTEBORG

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tidigaste uppsägningsdatum är 2028-01-30 (40 år), gällande avgäldsperiod går ut 2028-01-30 då avgälden omförhandlas.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 6 057 kvm och 9 lokaler om 290 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Wilfer	Styrelseledamot, Ordförande	
Nazifa Alizada	Styrelseledamot, Sekreterare	Avgått
Umair Ali Khan	Styrelseledamot, Kassör	
Gabrijela Milakovic	Styrelseledamot	
Ricardo Gustavo Cauthin Rua	Styrelseledamot	

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	Revisorsringen Sverige AB
----------------	----------------------	---------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättats 2013 och sträcker sig till 2042.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte inpasseringssystem

2023-2024 ● Byte och utökning av övervakningssystem

Planerade underhåll

2024-2025 ● Takbyte, kostar c:a 8 000 000 kr

2030 ● Trapphus renovering, kostar cirka 500 000 kr

Avtal med leverantörer

Dörrar	ASSA ABLOY
Dörrjour	Låsinväst
Ekonomiskförvaltning	NABO AB
Elleverantör	Luleå Energi
Fjärrvärme och el transport	Göteborg Energi
Hissar	OTIS
Internet	Bahnhof
Parkering	CONTROLLA
Städning, snöröjning och trädgårdsskötsel	Perfekt Städ
Ventilation	Qsec
Värmereglering	Kiona
Entrémattor	Goedu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjde avgiften för parkeringsplats med 100 kr.

Löste ett av föreningens lån på 5 100 000 kr.

Efter att vi upptäckte en läcka på taket påbörjades ett arbete med att byta ut taket. Arbetet fortsätter in i 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 865 747	6 922 375	6 125 175	5 775 885
Resultat efter fin. poster	1 174 166	2 070 231	1 605 952	1 706 507
Soliditet (%)	31	26	23	20
Yttre fond	2 516 118	2 365 945	1 705 837	1 525 279
Taxeringsvärde	70 179 000	70 179 000	70 179 000	60 186 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	989	989	985	966
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,84	83,67	88,53	90,47
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 886	5 827	5 926	6 025
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 662	5 560	5 655	5 749
Sparande per kvm totalyta, kr	357	496	342	327
Elkostnad per kvm totalyta, kr	112	116	167	124
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	120	116	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	67	58	64
Energikostnad per kvm totalyta, kr	326	303	341	336
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	1,07	1,08	1,08
Räntekänslighet (%)	4,94	5,89	6,02	6,23

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 belånad 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 (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 129 616	-	-	1 129 616
Fond, yttre underhåll	2 365 945	-	150 173	2 516 118
Balanserat resultat	7 784 480	2 070 231	-150 173	9 704 538
Årets resultat	2 070 231	-2 070 231	1 174 166	1 174 166
Eget kapital	13 350 272	0	1 174 166	14 524 439

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 704 538
Årets resultat	1 174 166
Totalt	10 878 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	856 188
Balanseras i ny räkning	10 022 516
	10 878 704

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	6 865 747	6 922 375
Övriga rörelseintäkter	3	29 268	234 145
Summa rörelseintäkter		6 895 015	7 156 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 740 192	-4 074 176
Övriga externa kostnader	9	-212 266	-204 183
Personalkostnader	10	-365 910	-321 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 400	-369 852
Summa rörelsekostnader		-5 411 768	-4 969 222
RÖRELSERESULTAT		1 483 247	2 187 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 635	261 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-330 716	-378 369
Summa finansiella poster		-309 081	-117 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 174 166	2 070 231
ÅRETS RESULTAT		1 174 166	2 070 231

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	34 730 679	35 812 815
Maskiner och inventarier	13	326 612	0
Pågående projekt	14	5 742 669	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 799 960	35 812 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 800 160	35 813 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 555	94 665
Övriga fordringar	16	47 851	58 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	529 216	453 402
Summa kortfristiga fordringar		689 622	606 592
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 700 910	14 339 498
Summa kassa och bank		4 700 910	14 339 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 390 532	14 946 090
SUMMA TILLGÅNGAR		46 190 692	50 759 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll		2 516 118	2 365 945
Summa bundet eget kapital		3 645 734	3 495 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 704 538	7 784 480
Årets resultat		1 174 166	2 070 231
Summa fritt eget kapital		10 878 704	9 854 711
SUMMA EGET KAPITAL		14 524 439	13 350 272
Avsättningar			
Inre reparationsfond		146 282	146 282
Summa avsättningar		146 282	146 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	28 992 000	29 592 000
Övriga långfristiga skulder		15 338	15 338
Summa långfristiga skulder		29 007 338	29 607 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	600 000	5 700 000
Leverantörsskulder		904 964	951 179
Skatteskulder		23 094	39 802
Övriga kortfristiga skulder		146 299	118 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	838 277	845 267
Summa kortfristiga skulder		2 512 634	7 655 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 190 692	50 759 105

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 483 247	2 187 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 093 400	369 852
	2 576 647	2 557 150
Erhållen ränta	21 635	334 519
Erlagd ränta	-335 764	-379 592
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 262 518	2 512 077
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 030	-220 642
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 531	388 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 141 957	2 680 325
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 080 545	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 080 545	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 700 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 700 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 638 588	2 080 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 339 498	12 259 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 700 910	14 339 498

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	120 år
Yttertak	40 år
Fasader	40 år
Balkonger	25 år
Fönster	60 år
Stamledningar VA	50 år
Stamledningar Värme	80 år
Styr & övervakning	25 år
Ventilation	30 år
El	50 år
Hissar	35 år
Restpost (Portar, gemensamhetsytor, trapphus, tvättstugor etc.)	50 år
Inpasseringssystem	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	5 193 684	5 193 684
Hysesintäkter, lokaler	238 332	214 734
Hysesintäkter, p-platser	177 425	146 521
Hysesintäkter förråd	0	4 000
Kabel-TV/Bredband	158 400	158 400
Övriga intäkter	7 908	8 758
Intäktsreduktion	0	-6 617
Vatten	165 669	203 409
Värme	288 557	363 714
Bränsle	635 772	635 772
Summa	6 865 747	6 922 375

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 800	0
Inkassoavgift	300	0
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	17 398	21 462
Öres- och kronutjämning	8	-6
Elprisstöd	0	200 482
Övriga intäkter	8 488	12 207
Summa	29 268	234 145

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	114 037	48 914
Städning	403 918	329 935
Snöskottning	44 686	59 125
Övrigt	31 713	0
Summa	594 355	437 974

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	798
Bostäder VVS	1 300	0
Tvättstuga	12 455	12 690
Soprum/miljöanläggning	8 500	11 608
Dörrar och lås/porttele	49 203	48 971
Övriga gemensamma utrymmen	47 048	0
VA	0	26 086
Värme	0	6 479
Ventilation	1 040	45 194
El	21 914	0
Hissar	80 593	36 666
Fönster	6 968	0
Gård/markytor	0	4 757
Försäkringsärende/vattenskada	3 988	1 951
Summa	233 008	195 199

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	620 247
Ventilation	0	85 768
Summa	0	706 015

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	713 053	739 127
Uppvärmning	860 823	763 762
Vatten	494 223	422 992
Sophämtning	228 556	205 997
Summa	2 296 655	2 131 878

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	126 201	117 154
Tomträttsavgifter	178 180	178 180
Bredband	139 603	138 867
Fastighetsskatt	172 190	168 910
Summa	616 174	603 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	772
Övriga förvaltningskostnader	59 188	55 779
Telekommunikation	23 586	6 271
Datakommunikation	959	1 450
Juridiska kostnader	8 025	25 256
Revisionsarvoden	24 860	22 500
Ekonomisk förvaltning	85 078	82 740
Serv.avg branschorg.	7 410	7 410
Bankkostnader	3 159	2 004
Summa	212 266	204 183

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	286 500	262 500
Sociala avgifter	79 410	58 511
Summa	365 910	321 011

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	330 716	378 169
Övriga räntekostnader	0	200
Summa	330 716	378 369

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 891 973	52 891 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 891 973	52 891 973
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 079 158	-11 709 306
Årets avskrivning	-1 082 136	-369 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 161 294	-12 079 158
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
Utgående nedskrivning	-5 000 000	-5 000 000
Utgående restvärde enligt plan	34 730 679	35 812 815
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 129 000	54 129 000
Taxeringsvärde mark	16 050 000	16 050 000
Summa	70 179 000	70 179 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 646	190 646
Inköp	337 876	0
Utgående anskaffningsvärde	528 522	190 646
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-190 646	-190 646
Avskrivningar	-11 264	0
Utgående avskrivning	-201 910	-190 646
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	326 612	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0
Årets inköp	5 742 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 742 669

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	200	200
Summa	200	200

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47 851	58 525
Summa	47 851	58 525

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 136	222 891
Försäkringspremier	149 416	126 201
Tomträtt	44 545	44 545
Bredband	38 817	38 489
Förvaltning	22 302	21 276
Summa	529 216	453 402

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-02-25	1,05 %	8 424 000	8 424 000
Swedbank	2024-02-23	0,94 %		5 100 000
Swedbank	2028-02-25	1,10 %	8 424 000	8 424 000
Swedbank	2026-02-25	1,00 %	6 800 000	6 800 000
Swedbank	2030-02-25	1,19 %	5 944 000	6 544 000
Summa			29 592 000	35 292 000
Varav kortfristig del			600 000	5 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 592 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 537	16 046
El	78 953	89 379
Uppvärmning	108 065	112 352
Utgiftsräntor	29 319	34 367
Vatten	43 806	38 427
Förutbetalda avgifter/hyror	559 597	554 696
Summa	838 277	845 267

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 864 000	56 864 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtalet med Perfekt städ för städning, snöröjning och trädgårdsskötsel är uppsagt och ersatt av Nabo som med start i januari 2025 numera är både ekonomisk och teknisk förvaltare, med både fastighetsskötsel som städning, snöröjning och och trädgårdsskötsel. Vi byter parkeringsbolag från Controlla till Örn Bevakning med start 1 maj 2025. I samband med bytet omvandlar vi 6 förhyrda parkeringsplatser till avgiftsbelagd gästparkering.

Underskrifter

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

Göteborg

Gabrijela Milakovic
Styrelseledamot

Mikael Wilfer
Ordförande

Ricardo Gustavo Cauthin Rua
Styrelseledamot

Umair Ali Khan
Kassör

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

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 05:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.06.2025 17:09

DOCUMENT ID:

SJZVpWyCGgx

ENVELOPE ID:

S1Eaby0fxl-SJZVpWyCGgx

DOCUMENT NAME:

Brf Gerås, 716408-8457 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

faad5a457eb539be124e4a04151319f783a3b622e1c2cd
f5e414cd95200422378b887b5967884e4455f4aa12421c
242f681d600fd7fe12283048c10d17e60863

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. Dan Mikael Wilfer d.m.wilfer@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 17:40 04.06.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.235.238
2. UMAIR ALI KHAN khan.umair.ali@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 22:05 04.06.2025 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.174
3. GABRIJELA MILAKOVIC gabrijella94@live.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 23:02 04.06.2025 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.6.204
4. Ricardo Gustavo Cauthin Rua ricardo_cauthin_rua@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 02:02 05.06.2025 01:57	eID Low	Swedish BankID IP: 101.100.166.68
5. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 05:19 05.06.2025 05:12	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.77

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Gerås

Organisationsnummer 716408-8457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gerås 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 de 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. De 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 revisionsd 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 05:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.06.2025 17:09

DOCUMENT ID:

B1V46WkAMeg

ENVELOPE ID:

B1IVTWy0Mlg-B1V46WkAMeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf Gera?s 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

86bde6d7d1a42a7ba3bb90ec28efc86c4e681efaeb9289
24f9f962726a0e9f0b852ba6d99f89277f353118248b9e4
6baae30a4235d3b30c3dc1a75efd6810b47

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	Signed	05.06.2025 05:12	eID	Swedish BankID
kjell.eriksson@revisorsrin gen.se	Authenticated	05.06.2025 05:11	Low	IP: 185.205.225.77

* 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