



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla med säte i Växjö org.nr. 716403-8197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gemla 1:17 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gemla 1:17		1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring . I försäkringen Ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 593
Totalt 16 objekt		1 593

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Benny Eronsson	Ordförande	2024-01-01	
Gustaf Löfqvist	Ledamot	2024-01-01	
Sofia Vestman	Ledamot	2024-01-01	
Tina Andreasson	Suppleant	2024-01-01	2024-05-25
Ingela Adolfsson	Suppleant	2024-01-01	
Cenneth Klang	Suppleant	2024-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Eronsson, Sofia Vestman och Gustaf Löfqvist.

Revisorer har varit Håkan Fransson vald av föreningen.

Valberedning har varit Kamila Wisniowski och Nadja Frid, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar inklusive fullmakter. Avgiften höjdes med 10% för att täcka kostnadsökningar, samt täcka räntekostnader som kommer av takrenoveringen som planeras att utföras 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har månadsavgiften höjts med 10% för att täcka kostnadsökningar från t ex kommunen, men även för att på förhand täcka ökade räntekostnader som kommer under 2025 när en omfattande takrenovering har utförts. Vi har alltså redan nu förberett ekonomin för den kommande räntekostnaden.

Offertunderlag för takrenoveringen har skickats ut till ett antal byggföretag. Denna renovering beräknas utföras under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2011	Fasadmålning
2020	Energideklaration
2020	Byte av altandörrar
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2020-2023	Fönsterbyte

Värmepumpar byts ut kontinuerligt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	316	303	249	203	253
Skuldsättning, kr/kvm	4 227	4 715	4 213	4 347	4 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 227	4 715	4 213	4 347	4 480
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	52	66	57	51	45
Årsavgifter, kr/kvm	762	726	666	666	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	764	732	667	668	640
Nettoomsättning, tkr	1 216	1 162	1 063	1 065	1 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	259	6	86	67	132
Soliditet, %	32	29	28	29	28

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).
Värme och lägehetsel ingår ej.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	611 999	0	0	611 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 410 753	0	215 000	1 625 753
S:a bundet eget kapital, kr	2 022 752	0	215 000	2 237 752
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 040 639	6 251	-215 000	831 890
Årets resultat, kr	6 251	-6 251	258 830	258 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 046 890	0	43 830	1 090 720
S:a eget kapital, kr	3 069 642	0	258 830	3 328 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 046 890
Årets resultat, kr	258 830
Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 090 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 090 720

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	1 216 406	1 161 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 657
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 216 406	1 166 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-369 648	-385 410
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-102 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-92 667	-89 380
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-44 215	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-245 110	-245 110
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-128 980
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-751 641	-996 877
RÖRELSERESULTAT		464 765	169 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		103	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 138	-162 239
Övriga finansiella poster	Not 10	-900	-855
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-205 935	-163 066
ÅRETS RESULTAT		258 830	6 251

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	9 310 960	9 553 418
Inventarier och installationer	Not 12	5 304	7 956
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 316 264</u>	<u>9 561 374</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 316 264</u>	<u>9 561 374</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		928 027	1 138 128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 791	4 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	50 574	49 495
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>983 392</u>	<u>1 192 312</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>983 392</u>	<u>1 192 312</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 299 656</u>	<u>10 753 686</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	611 999	611 999
Fond för yttre underhåll	1 625 753	1 410 753
Summa bundet eget kapital	2 237 752	2 022 752
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	831 890	1 040 639
Årets resultat	258 830	6 251
Summa fritt eget kapital	1 090 721	1 046 890
Summa eget kapital	3 328 473	3 069 642
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 843 668	3 960 116
Summa långfristiga skulder	5 843 668	3 960 116
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	889 445	3 550 445
Leverantörsskulder	71 643	20 364
Aktuell skatteskuld	Not 16 8 552	6 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 157 875	146 750
Summa kortfristiga skulder	1 127 515	3 723 927
Summa skulder	6 971 183	7 684 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 299 656	10 753 686

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	464 765	169 317
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	245 110	245 110
Utrangering fönster	0	128 980
	<u>709 875</u>	<u>543 407</u>
Erhållen ränta	103	28
Erlagd ränta	-202 460	-158 833
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-900	-855
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>506 618</u>	<u>383 747</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 181	-10 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	61 910	-1 065 109
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>567 347</u>	<u>-691 875</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-175 725
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-175 725</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-777 448	798 889
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-777 448</u>	<u>798 889</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-210 101	-68 711
Likvida medel vid årets början	1 138 128	1 206 838
Likvida medel vid årets slut	<u>928 027</u>	<u>1 138 128</u>
	-210 101	-68 711

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 980 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 214 400	1 156 548
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 006	4 989
	<u>1 216 406</u>	<u>1 161 537</u>
I Årsavgift ingår vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	4 657
	<u>0</u>	<u>4 657</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 087	-29 857
El	-19 250	-34 898
Vatten	-63 513	-70 376
Renhållning	-61 310	-56 501
TV, bredband, iptelefoni	-32 040	-28 800
Obligatoriska besiktningar	-1 685	-17 440
Serviceavtal	-5 486	-5 336
Förvaltningskostnader	-7 253	-13 743
Försäkringar	-41 245	-35 987
Fastighetsskatt	-99 727	-88 822
Övriga driftskostnader	-52	-3 650
	<u>-369 648</u>	<u>-385 410</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer värme	0	-102 000
	<u>0</u>	<u>-102 000</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 375	-14 400
Övriga förvaltningskostnader	-68 478	-65 066
Kostnader överlåtelse och panter	-1 886	-4 884
Föreningsverksamhet	-3 097	-1 370
Kontorsutrustning och -material	0	-779
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-692	-15
Konsulter	0	-2 116
Stämma och styrelse	-2 139	-750
	<u>-92 667</u>	<u>-89 380</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-35 000	-35 000
Sociala avgifter	-9 215	-10 997
	<u>-44 215</u>	<u>-45 997</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-242 458	-242 458
Installationer och inventarier	-2 652	-2 652
	<u>-245 110</u>	<u>-245 110</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av fönster	0	-128 980
	<u>0</u>	<u>-128 980</u>
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter	-900	-855
	<u>-900</u>	<u>-855</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 517 512	14 364 074
Omklassificering fönster från pågående nyanläggning	0	1 545 914
Utrangering fönster	0	-392 476
Ingående anskaffningsvärde mark	307 000	307 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	57 850	57 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 882 362	15 882 362

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 271 094	-3 292 132
Utrangering fönster	0	263 496
Årets avskrivningar byggnader	-242 458	-242 458
Ingående avskrivningar markanläggningar	-57 850	-57 850
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 571 402	-3 328 944

Nedskrivning byggnader -3 000 000 -3 000 000

Utgående redovisat värde 9 310 960 9 553 418

Redovisade värden byggnader 9 003 960 9 246 418

Redovisade värden mark 307 000 307 000

Fastighetsbeteckning: Gemla 1:17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	9 697 000	3 600 000	13 297 000	11 843 000
		9 697 000	3 600 000	13 297 000	11 843 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 610 000	13 610 000
varav i eget förvar	-5 347 000	-5 347 000
Summa ställda säkerheter	8 263 000	8 263 000

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	13 259	26 468
Årets försäljning, utrangering	0	-13 209
Utgående anskaffningsvärden	13 259	13 259

Ingående avskrivningar	-5 303	-15 860
Årets avskrivningar	-2 652	-2 652
Årets försäljning, utrangering	0	13 209
Utgående avskrivningar	-7 955	-5 303

Utgående redovisat värde 5 304 7 956

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 791	4 689
	4 791	4 689

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	42 294	41 245
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 280	7 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 050
	50 574	49 495

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,20%	2025-02-25	818 665	6 668
Swedbank Hypotek AB		2,31%	2026-06-17	2 159 786	25 000
Swedbank Hypotek AB		2,76%	2027-10-25	1 956 042	25 000
Swedbank Hypotek AB		2,76%	2027-11-25	816 955	14 112
Swedbank Hypotek AB		4,22%	2028-02-25	981 665	6 668
				6 733 113	77 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 843 668
Nästa års amortering av långfristig skuld					70 780
Lån som ska konverteras inom ett år					818 665
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					889 445
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					309 792
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 345 873
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 549	6 368
Slutskatteskuld föregående år	3	0
	8 552	6 368

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 813	6 080
Upplupna räntekostnader	19 411	16 733
Upplupen revision	15 500	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 867	83 653
	157 875	146 750

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Benny Eronsson

Gustaf Löfqvist

Sofia Vestman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Fransson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla

Org.nr 716403-8197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY ERONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:01:46



SOFIA VESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 09:02:34



GUSTAF LÖFQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:37:51



HÅKAN FRANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:21:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN FRANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:19:08



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 tomträtsavtal 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.