

Bostadsrättsföreningen Gesällen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Gesällen

Org.nr: 745000-2303

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesällen, 745000-2303, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål är vidare att jobba för alla medlemmarnas bästa, maximera bostadsrätternas värde, verka för en trevlig boendemiljö samt ett bekymmersfritt och tryggt boende, med hög servicenivå. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Henrik Feuk	2025
Ledamot	Elsa Graninger	2025
Ledamot	Ove Höglund	2025
Ledamot	Stina Nordström	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson Ernst & Young
Intern revisor	Erik Thorén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gesällen 1 i Lund med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adresser är Åldermansgatan 5 A-D och Stilgjutaregatan 17 A-B .

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	18

Total tomtarea:	2001	kvm
Total bostadsarea:	1 415	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 415	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Dygnet Runt Städ i Skåne
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Fjärrvärme	Kraftringen



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 82 162 kr (31 410 kr 2023) och 0 kr för planerat underhåll (138 550 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-12 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 383 367 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 271 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 621	1 476	1 345	1 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	- 40	27	- 2 295
Förändring av underhållsfond	383	245	250	-871
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-86	378	-50	-1 251
Sparande kr/kvm	209	192	236	213
Soliditet, %	-26	-28	- 27	- 27
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 136	1 021	936	910
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	98	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 089	974	902	876
Driftkostnad kr/kvm	587	558	488	494
Energikostnad kr/kvm	303	271	253	262
Ränta kr/kvm	190	165	98	73
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	271	271	271	271
Skuldsättning kr/kvm	4 640	4 689	4 735	4 770
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 640	4 689	4 735	4 770
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5
Snittränta, (%)	4.11	3.52	2.06	1.54

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	928 355	494 383	- 2 931 241	- 39 992
Disposition enligt föreningsstämma			-39 992	39 992
Avsättning till underhållsfond		383 367	-383 367	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				122 706
Vid årets slut	928 355	877 750	- 3 354 600	122 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 971 233
Årets resultat före fondändring	122 706
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 383 367
Summa över/underskott	- 3 231 894

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 231 894
Totalt	- 3 231 894

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 550 230

1 385 640

Övriga rörelseintäkter

3

70 910

90 455

Summa rörelseintäkter

1 621 140

1 476 095

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-912 473

-959 837

Övriga kostnader

5

-95 489

-94 492

Personalkostnader

6

-58 642

-63 273

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-173 584

-173 492

Summa rörelsekostnader

-1 240 188

-1 291 094

RÖRELSERESULTAT

380 952

185 001

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 364

8 664

Räntekostnader och liknande resultatposter

-269 610

-233 657

Summa finansiella poster

-258 246

-224 993

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

122 706

-39 992

RESULTAT FÖRE SKATT

122 706

-39 992

ÅRETS RESULTAT

122 706

-39 992



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	4 454 604	4 628 188
Summa materiella anläggningstillgångar		4 454 604	4 628 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 455 104	4 628 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 059	35 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 485	35 257
Summa kortfristiga fordringar		88 544	71 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 023 721	806 621
Summa kassa och bank		1 023 721	806 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 112 265	877 776
SUMMA TILLGÅNGAR		5 567 369	5 506 464



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		928 355	928 355
Underhållsfond		877 750	494 383
Summa bundet eget kapital		1 806 105	1 422 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 354 600	-2 931 241
Årets resultat		122 706	-39 992
Summa fritt eget kapital		-3 231 894	-2 971 233
SUMMA EGET KAPITAL		-1 425 789	-1 548 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	1 930 000	3 770 000
Summa långfristiga skulder		1 930 000	3 770 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 930 000	3 770 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	4 635 000	2 865 000
Förskott från kunder		6 645	6 645
Leverantörsskulder		86 253	86 543
Skatteskulder		4 675	6 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	330 585	320 662
Summa kortfristiga skulder		5 063 158	3 284 959
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 063 158	3 284 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 567 369	5 506 464



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	380 952	185 001
Avskrivningar	173 584	173 492
Summa	554 536	358 493
Erhållen ränta	11 364	8 664
Erlagd ränta	-269 610	-233 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	296 290	133 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-17 389	-19 040
Ökning av rörelseskulder	8 199	56 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 100	170 546
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 865 000	2 890 000
Amortering av låneskulder	-2 935 000	-2 955 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-65 000
Årets kassaflöde	217 100	105 546
Likvida medel vid årets början	806 621	701 075
Likvida medel vid årets slut	1 023 721	806 621



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

20-50

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

1 540 830

2023

1 378 440

Hysesintäkter

Hyor p-platser/garage

9 400

7 200

Totalt årsavgifter och hyror

1 550 230

1 385 640



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	2 746	5 147
Övriga intäkter	1 719	18 708
Kommunikation	66 445	66 600
	70 910	90 455
Totalt övriga rörelseintäkter	70 910	90 455

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	37 868	40 298
Uppvärmning	272 347	263 803
Vatten och avlopp	118 418	78 685
Avfallshantering	37 864	40 899
Teknisk förvaltning	148 440	142 508
Serviceavtal	3 101	0
Besiktningsskostnader	33 950	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 771	11 720
Snöröjning	23 544	65 794
Gångbanerenshållning	7 473	8 340
Bredband	46 800	46 800
Kabel-TV	20 805	19 614
Försäkringar	18 354	16 351
Förbrukningsmaterial	10 676	7 395
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 900	47 670
	830 311	789 877

Reparationer

Huskropp	6 322	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 910	6 963
Markytor	7 841	9 992
Klottersanering	2 245	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 344	14 275
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 162	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	180
El, installationer	31 338	0
	82 162	31 410

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen	0	138 550
--------------------------------	---	---------

Totalt fastighetskostnader

912 473	959 837
----------------	----------------

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	67 716	70 159
Revision	21 450	17 750
Tele och post	3 489	3 825
Bankkostnader	1 646	843
IT-tjänster	389	755
Övriga externa kostnader	800	1 160
Totalt övriga kostnader	95 489	94 492



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	44 000	45 000
Sociala kostnader	14 642	15 160
Utbildning	0	3 113
	58 642	63 273
Totalt personalkostnader	58 642	63 273

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	155 280	155 187
Markanläggningar	18 304	18 305
	173 584	173 492
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	173 584	173 492

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 850 000	8 850 000
Summa:	8 850 000	8 850 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	7 071 282	7 071 282
Mark	32 000	32 000
Markanläggningar	366 088	366 088
Utgående anskaffningsvärden	7 469 370	7 469 370
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 722 202	- 2 567 015
Markanläggningar	- 118 980	- 100 675
Årets avskrivning på byggnader	- 155 280	- 155 187
Årets avskrivning på markanläggningar	- 18 304	- 18 305
Utgående avskrivningar	-3 014 766	-2 841 182
Utgående redovisat värde	4 454 604	4 628 188
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 193 800	4 349 080
Mark	32 000	32 000
Markanläggningar	228 804	247 108
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	29 000 000	29 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	14 200 000	14 200 000
	14 200 000	14 200 000



Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	52 485	35 257
Summa	52 485	35 257

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 023 721	806 621
Summa	1 023 721	806 621

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån HS	2025-04-30	3,05 %	915 000	925 000
Fastighetslån HS	2025-03-10	3,75 %	850 000	850 000
Fastighetslån HS	2025-02-04	4,20 %	2 850 000	2 890 000
Fastighetslån, HS	2027-04-30	3,26 %	1 950 000	1 970 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 565 000	6 635 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 615 000	-2 865 000
			1 950 000	3 770 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 635 000	2 865 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 930 000	3 770 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 565 000	6 635 000

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 824	83 309
Upplupna räntekostnader	35 637	41 685
Förutbetalda intäkter	120 583	106 239
Upplupna revisionsarvoden	19 700	17 000
Upplupna kostnader	68 841	72 429
Summa	330 585	320 662



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Feuk
Ordförande

Elsa Graninger
Ledamot

Ove Höglund
Ledamot

Stina Nordström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Erik Thorén
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 08:33

SENT BY OWNER:
Matilda Nilsson • 25.04.2025 13:35

DOCUMENT ID:
SJoY7xK1lg

ENVELOPE ID:
SyWcYmgFJlX-SJoY7xK1lg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Gesällen.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NILS HENRIK FEUK	Signed	25.04.2025 13:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.04.2025 13:36	Low	
STINA ANN-LOUISE NORDSTRÖM	Signed	25.04.2025 14:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.04.2025 13:57	Low	
Elsa Agnes Graninger	Signed	25.04.2025 14:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.04.2025 13:39	Low	
Ove Kennet Höglund	Signed	26.04.2025 11:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2025 11:22	Low	
ERIK THORÉN	Signed	27.04.2025 21:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2025 12:19	Low	
KARIN SVENSSON	Signed	28.04.2025 08:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.04.2025 20:47	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Gesällen, org.nr 745000-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gesällen för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gesällen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dagen som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Erik Thorén
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



Revisionsberättelse Brf Gesällen.pdf

(88963 byte)
SHA-512: 4c14688ccb0e0bdc9b38ab0084ba1128c336a
48c75360d9ff1ed0b239924bc83064e24af05693357cd4
f5b6ee29ce9c40acb0ef77512cf0bf2b3ffa0435020ee

Underskrifter

2025-04-25 15:22:41 (CET)



Erik Thorén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 08:33:35 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d221f03ef33fe9216c61dd19f7dc5d0d3ccbea9c12575db81e6029ec762a424c74b277c71721240361674a45e0cea9e9b97d4cf5ae6f2c0c18701826d936b98e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

