

Bostadsrättsförening Gotthard 4

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsförening Gotthard 4

Org.nr: 769632-4594

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gotthard 4, 769632-4594, med säte i Malmö kommun, 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Markus Berglund
Ledamot	Ebba Löfgren
Ledamot	Albert Wischer
Ledamot	Niklas Jeppsson
Ledamot	Tommy Nilsson
Suppleant	Anamaria Mohai
Suppleant	Ulrika Geeraedts

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young AB
----------------------	---------------------------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Kungsgatan 35 och Östra Förstadsgatan 35 A-B .

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	9	7	2	7

Total tomtarea:	1 045	kvm
Total bostadsarea:	3 223	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 825	kvm
- varav hyresrättsarea:	398	kvm
Total lokalarea:	1 014	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Dealab AB	356	2027-06-30
HT Kitchen AB	78	2027-12-31
Elon Öresund AB	464	2028-09-30
Gulldexperten Malmö AB	116	2027-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-16.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och städning	Sekant Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal ventilation	Climat 80
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Jour	Sekant Fastighetsservice

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 145 001 kr (140 047 kr 2023) och planerat underhåll för 202 700 kr (106 850 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-03 av IMI Energi & VVS Utveckling. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 480 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 113 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättslägenheter för bredband och hyreslägenheter för kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 522	3 292	3 058	3 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	199	292	469
Förändring av underhållsfond	277	373	307	495
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	240	249	408	397
Sparande kr/kvm	196	172	213	210
Soliditet (%)	53	53	49	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	667	633	586	589
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53	55	55	54
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	648	616	579	579
Lokalhyra kr/kvm	1 072	958	864	854
Bostadshyra kr/kvm	1 224	1 196	1 136	1 126
Driftkostnad kr/kvm	303	280	286	286
Energikostnad kr/kvm	190	186	172	174
Ränta kr/kvm	241	215	135	155
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	113	113	117	117
Skuldsättning kr/kvm	7 625	7 684	8 408	8 845
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 436	11 524	12 611	13 265
Räntekänslighet (%)	17	18	22	23
Snittränta (%)	3.16	2.8	1.6	1.75

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	39 730 821	1 175 150	- 3 685 616	199 495
Disposition enligt föreningsstämma			199 495	-199 495
Avsättning till underhållsfond		480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 700	202 700	
Årets resultat				94 605
Vid årets slut	39 730 821	1 452 450	- 3 763 421	94 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 486 121
Årets resultat före fondändring	94 605
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 480 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	202 700
Summa över/underskott	- 3 668 816

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 668 816
Totalt	- 3 668 816

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

3 404 417

3 187 412

Övriga rörelseintäkter

3

117 428

104 740

Summa rörelseintäkter

3 521 845

3 292 152

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 632 899

-1 498 474

Övriga kostnader

5

-300 731

-226 597

Personalkostnader

6

-76 881

-68 996

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-423 154

-423 154

Summa rörelsekostnader

-2 433 665

-2 217 221

RÖRELSERESULTAT

1 088 180

1 074 931

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

26 841

35 715

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 020 416

-911 151

Summa finansiella poster

-993 575

-875 436

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

94 605

199 495

RESULTAT FÖRE SKATT

94 605

199 495

ÅRETS RESULTAT

94 605

199 495



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	68 371 881	68 795 035
Summa materiella anläggningstillgångar		68 371 881	68 795 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 371 881	68 795 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 465	0
Övriga fordringar		87 909	78 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 173	75 333
Summa kortfristiga fordringar		247 547	153 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 046 958	1 740 556
Summa kassa och bank		2 046 958	1 740 556
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 294 505	1 894 382
SUMMA TILLGÅNGAR		70 666 386	70 689 417



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 730 821	39 730 821
Underhållsfond		1 452 450	1 175 150
Summa bundet eget kapital		41 183 271	40 905 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 763 421	-3 685 616
Årets resultat		94 605	199 495
Summa fritt eget kapital		-3 668 816	-3 486 121
SUMMA EGET KAPITAL		37 514 455	37 419 850
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	32 056 250	32 306 250
Summa långfristiga skulder		32 056 250	32 306 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		32 056 250	32 306 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		260 237	194 945
Skatteskulder		3 675	2 445
Övriga skulder		63 239	30 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	518 530	485 438
Summa kortfristiga skulder		1 095 681	963 317
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 095 681	963 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 666 386	70 689 417



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 088 180	1 074 931
Avskrivningar		423 154	423 154
Summa		1 511 334	1 498 085
Erhållen ränta		26 841	35 715
Erhållen ränta		-1 020 416	-911 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		517 759	622 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-93 723	-15 451
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		132 364	52 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten		556 400	659 455
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		0	1 656 271
Upptagna lån		0	20 493 750
Amortering av låneskulder		-250 000	-23 562 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-1 412 479
Årets kassaflöde		306 400	-753 024
Likvida medel vid årets början		1 740 557	2 493 581
Likvida medel vid årets slut		2 046 957	1 740 557



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

100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 829 747

1 740 364

Hysesintäkter

Hyror bostäder

487 212

475 864

Hyror lokaler

1 087 458

971 184

1 574 670

1 447 048

Totalt årsavgifter och hyror

3 404 417

3 187 412



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 750	5 256
Försäkringsersättningar	45 475	0
Överlåtelseavgifter	2 866	3 834
Övriga intäkter	10 057	42 695
Kommunikation	53 280	52 955
	117 428	104 740
Totalt övriga rörelseintäkter	117 428	104 740

I posten övriga intäkter 2024 ingår en vidarefakturerad kostnad på 8004 kr till hyresgäst för jourutryckning.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	134 586	137 770
Uppvärmning	526 537	530 403
Vatten och avlopp	144 434	118 224
Avfallshantering	44 604	61 933
Sotning	7 983	0
Teknisk förvaltning	109 132	109 541
Serviceavtal	43 136	38 501
Besiktningsskostnader	13 164	6 336
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 861
Bevakningskostnader	4 671	2 000
Bredband	51 802	51 852
Kabel-TV	24 764	23 512
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 932	1 184
Försäkringar	52 720	46 978
Förbrukningsmaterial	7 431	6 409
Hyressättningsavgift	692	692
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	114 610	113 380
	1 285 198	1 251 577
Reparationer		
Huskropp	2 558	29 190
Hiss	38 302	6 569
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 015	0
Bostäder	3 450	0
Vattenskador	11 131	27 759
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 889	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 505	22 557
VA & sanitet, installationer	16 547	17 411
Värme, installationer	6 063	36 561
Ventilation, installationer	1 470	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 071	0
	145 001	140 047
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	42 375	0
Huskropp, fönster	74 075	0
Hiss	86 250	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	32 105
Ventilation, installationer	0	74 745
	202 700	106 850
Totalt fastighetskostnader	1 632 899	1 498 474



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 270	5 270
Förvaltningskostnader	102 037	92 659
Revision	26 652	21 850
Tele och post	5 885	7 561
Jurist- och advokatkostnader	153 585	96 683
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 554	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 844
Bankkostnader	948	350
Övriga externa tjänster	1 000	0
Övriga externa kostnader	800	380
Totalt övriga kostnader	300 731	226 597

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	58 500	52 500
Sociala kostnader	18 381	16 496
	76 881	68 996
Totalt personalkostnader	76 881	68 996

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	423 154	423 154
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	423 154	423 154

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Summa:	42 500 000	42 500 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			42 315 451	42 315 451
Mark			29 547 454	29 547 454
Utgående anskaffningsvärden			71 862 905	71 862 905
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 3 067 870	- 2 644 716
Årets avskrivning på byggnader			- 423 154	- 423 154
Utgående avskrivningar			-3 491 024	-3 067 870
Utgående redovisat värde			68 371 881	68 795 035
<i>Varav</i>				
Byggnader			38 824 427	39 247 581
Mark			29 547 454	29 547 454
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			35 383 000	35 383 000
Taxeringsvärde mark			23 788 000	23 788 000
			59 171 000	59 171 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			52 600 000	52 600 000
Lokaler			6 571 000	6 571 000
			59 171 000	59 171 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			156 173	75 333
Summa			156 173	75 333
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto			2 046 957	1 740 557
Summa			2 046 957	1 740 557
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			-250 000	-250 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			-20 525 000	-8 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			-11 531 250	-23 406 250
Summa			-32 306 250	-32 556 250
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2033-08-25	3,93 %	11 531 250	11 656 250
SBAB	2029-12-06	1,53 %	12 125 000	12 125 000
Swedbank	2026-08-25	4,33 %	8 650 000	8 775 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 306 250	32 556 250

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



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	76 881	68 997
Upplupna räntekostnader	22 357	22 443
Förutbetalda intäkter	257 424	237 552
Upplupna revisionsarvoden	26 000	22 913
Upplupna kostnader	135 868	133 534
Summa	518 530	485 439



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Markus Berglund
Ordförande

Ebba Löfgren
Ledamot

Albert Wischer
Ledamot

Niklas Jeppsson
Ledamot

Tommy Nilsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 09:23

SENT BY OWNER:
Kristoffer Melander • 25.04.2025 08:50

DOCUMENT ID:
SyeSTlh_1ll

ENVELOPE ID:
rySpX30kxx-SyeSTlh_1ll

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Gotthard 4.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ola Niklas Jeppsson	Signed	25.04.2025 09:45	eID	
	Authenticated	25.04.2025 09:38	Low	
KARL ALBERT TORBJÖRN WISCHER	Signed	25.04.2025 11:01	eID	
	Authenticated	25.04.2025 10:59	Low	
Tommy Rafael Nilsson	Signed	29.04.2025 11:33	eID	
	Authenticated	29.04.2025 11:23	Low	
Ebba Ingrid Linnéa Löfgren	Signed	30.04.2025 07:23	eID	
	Authenticated	30.04.2025 07:21	Low	
Markus Berglund	Signed	30.04.2025 08:57	eID	
	Authenticated	30.04.2025 08:56	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSSON	Signed	30.04.2025 09:23	eID	
	Authenticated	30.04.2025 09:18	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 Bostadsrättsförening Gotthard 4, org.nr 769632-4594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gotthard 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Gotthard 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vi 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 vår professionella 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



Revisionsberättelse Brf Gotthard 4 2024

(3).pdf

(89164 byte)

SHA-512: 480b87ad72c7b3d908ca5eb1ed9735947ecf2
12cf5054bf31b8d0504d33b1d4259f9813ffd3b8011daa
6da0a21078f6469c0242e7911c21e399ada7c7e2c7620

Underskrifter

2025-04-30 09:23:47 (CET)



Anders Jeppsson

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:

d5402b07f06cdc4dc13f78583987a20453306bcc839be20784bc19881a13d79b1ea98f5fa3ebc937567697a578e60f88d5da9b970c19f5f22f0c3df4847a1ce
e



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 styrelsesammansättning, 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

