

Bostadsrättsföreningen Gåsen 5

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Gåsen 5

Org.nr: 769610-5357

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 5, 769610-5357, med säte i Malmö, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 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	Marko Krejic	2025
Ledamot	Theres Wendt	2025
Ledamot	Roland Carl-Axel Pehrson	2025
Ledamot	Filip Tomas	2025
Ledamot	Evelina Bengtsson	2025
Suppleant	Tommy Jonsson	2025
Suppleant	Elina Ragnerby	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gåsen 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1943. Fastighetens adresser är Östra Bernadottesgatan 38 A-B samt Prinsgatan 8.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	8	1	1

Total tomtarea:	800	kvm
Total bostadsarea:	1 107	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 107	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Femtiofemplus AB
Kabel-TV	Tele2
Städning	Städcompaniet Sverige
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Gas	Weum

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 620 kr (33 248 kr 2023) och planerat underhåll för 512 281 kr (Inget 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 221 400 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

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

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (inga andrahandsuthyrningar 2023-12-31).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 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.

Årsavgifter

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

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 200	1 077	927	903
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 217	166	- 1 764	- 174
Förändring av underhållsfond	-221		-188	-17
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	104	271	-1 475	-57
Sparande, kr/kvm	357	235	114	125
Soliditet, (%)	22	23	19	31
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 068	948	825	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	97	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 068	948	825	809
Driftkostnad, kr/kvm	407	402	444	383
Energikostnad, kr/kvm	266	281	336	265
Ränta, kr/kvm	203	205	132	116
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	200	200	176	176
Skuldsättning, kr/kvm	8 419	8 479	8 539	8 145
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 419	8 479	8 539	8 145
Räntekänslighet, (%)	8	9	10	10
Snittränta, (%)	2.41	2.42	1.55	1.43

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att höja avgiften baserat på utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 028 815	221 400	- 4 477 588	165 675
Disposition enligt föreningsstämma			165 675	-165 675
Avsättning till underhållsfond		221 400	-221 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-442 800	442 800	
Årets resultat				- 216 944
Vid årets slut	7 028 815	0	- 4 090 513	- 216 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 311 913
Årets resultat före fondändring	- 216 944
Årets avsättning till underhållsfond	- 221 400
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	442 800
Summa över/underskott	- 4 307 457

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 307 457
Totalt	- 4 307 457

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

1 182 072

1 049 880

Övriga rörelseintäkter

3

17 800

27 012

Summa rörelseintäkter

1 199 872

1 076 892

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 010 053

-477 877

Övriga kostnader

5

-95 704

-115 185

Personalkostnader

6

-3 943

465

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-99 848

-105 434

Summa rörelsekostnader

-1 209 548

-698 031

RÖRELSERESULTAT

-9 676

378 861

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 025

13 660

Räntekostnader och liknande resultatposter

-224 293

-226 846

Summa finansiella poster

-207 268

-213 186

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-216 944

165 675

RESULTAT FÖRE SKATT

-216 944

165 675

ÅRETS RESULTAT

-216 944

165 675



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	11 038 003	11 137 851
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	8 250	8 250
Summa materiella anläggningstillgångar		11 046 253	11 146 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 046 253	11 146 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		28 631	28 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 832	18 403
Summa kortfristiga fordringar		62 463	46 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 245 260	1 392 511
Summa kassa och bank		1 245 260	1 392 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 307 723	1 439 413
SUMMA TILLGÅNGAR		12 353 976	12 585 514



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 028 815	7 028 815
Underhållsfond		0	221 400
Summa bundet eget kapital		7 028 815	7 250 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 090 513	-4 477 588
Årets resultat		-216 944	165 675
Summa fritt eget kapital		-4 307 457	-4 311 913
SUMMA EGET KAPITAL		2 721 358	2 938 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	5 807 665	6 785 985
Summa långfristiga skulder		5 807 665	6 785 985
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 807 665	6 785 985
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	3 511 615	2 600 075
Leverantörsskulder		73 747	43 678
Skatteskulder		3 583	4 688
Övriga skulder		0	6 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	236 008	206 053
Summa kortfristiga skulder		3 824 953	2 861 227
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 824 953	2 861 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 353 976	12 585 514



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-9 676	378 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 848	105 434
Summa	90 172	484 295
Erhållen ränta	17 025	13 660
Erlagd ränta	-224 293	-226 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-117 096	271 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-15 561	-13 099
Ökning av rörelseskulder	52 187	-365 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 470	-107 077
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter		352 000
Upptagna lån	2 533 295	
Amortering av låneskulder	-2 600 075	-66 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 780	285 220
Årets kassaflöde	-147 250	169 893
Likvida medel vid årets början	1 392 511	1 222 618
Likvida medel vid årets slut	1 245 260	1 392 511



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	25-100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 182 072	1 049 880
Totalt årsavgifter och hyror	1 182 072	1 049 880

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 950	5 135
Överlåtelseavgifter	4 179	2 626
Övriga intäkter	1 671	19 252
Totalt övriga rörelseintäkter	17 800	27 012

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 6 751 kr i form av elstöd samt 11 450 kr i form av återbäring ifrån Länsförsäkringar.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	26 518	26 212
Uppvärmning	182 817	215 470
Vatten och avlopp	84 753	69 419
Avfallshantering	22 682	23 453
Sotning	0	3 647
Teknisk förvaltning	33 464	29 800
Serviceavtal	15 417	0
Besiktningsskostnader	3 844	0
Kabel-TV	21 043	20 060
Försäkringar	13 137	12 529
Övriga driftkostnader	8 988	7 492
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 490	36 547

450 153 **444 629**

Reparationer

Huskropp	2 438	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 447
Vattenskador	22 342	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 128	2 343
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 587	12 331
VA & sanitet, installationer	0	7 494
Värme, installationer	10 125	6 633

47 620 **33 248**

Planerat underhåll

El, installationer	512 281	0
--------------------	---------	---

Totalt fastighetskostnader

1 010 054 **477 877**

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	199
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	4 730
Förvaltningskostnader	63 097	60 770
Revision	27 338	27 050
Tele och post	1 293	1 553
Jurist- och advokatkostnader	0	13 125
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 374	0
Bankkostnader	802	350
Övriga externa tjänster	0	6 608
Övriga externa kostnader	800	800

Totalt övriga kostnader

95 704 **115 185**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	943	-3 465

3 943 **-465**

Totalt personalkostnader

3 943 **-465**

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



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

99 848

105 434

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

99 848

105 434

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

9 470 000

9 470 000

Summa:

9 470 000

9 470 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

8 844 980

8 719 980

Mark

3 587 000

3 587 000

Pågående nyanläggningar

8 250

125 000

Årets anskaffning byggnader

0

125 000

Ökning/minskning av pågående nyanläggning

0

-116 750

Utgående anskaffningsvärden

12 440 230

12 440 230

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 294 129

- 1 188 695

Årets avskrivning på byggnader

- 99 848

- 105 434

Utgående avskrivningar

-1 393 977

-1 294 129

Utgående redovisat värde

11 046 253

11 146 101

Varav

Byggnader

7 451 003

7 550 851

Mark

3 587 000

3 587 000

Pågående nyanläggningar

8 250

8 250

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

12 400 000

12 400 000

Taxeringsvärde mark

11 000 000

11 000 000

23 400 000

23 400 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

23 400 000

23 400 000

23 400 000

23 400 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

33 832

18 403

Summa

33 832

18 403

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

1 245 260

1 392 511

Summa

1 245 260

1 392 511



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-11-18	4,09 %	3 305 250	3 317 750
Nordea	2025-11-19	1,45 %	3 480 735	3 516 635
Nordea	Löst	1,35 %	0	2 551 675
Nordea	2027-10-20	2,85 %	2 533 295	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 319 280	9 386 060
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 511 615	-2 600 075
			5 807 665	6 785 985

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 511 615	2 600 075
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 807 665	6 785 985
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	9 319 280	9 386 060

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	15 770
Upplupna räntekostnader	38 108	32 380
Förutbetalda intäkter	96 692	86 783
Upplupna revisionsarvoden	25 988	23 400
Upplupna kostnader	55 508	47 720
Summa	236 009	206 053



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marko Krejic
Ordförande

Theres Wendt
Ledamot

Roland Carl-Axel Pehrson
Ledamot

Filip Tomas
Ledamot

Evelina Bengtsson
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 14:58

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

HyF8KwLNgg

ENVELOPE ID:

r1ldUKvINxx-HyF8KwLNgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Gåsen 5.p
df

16 pages

SHA-512:

112b757df7d5dc7945a46b1ed72a2d851e8cc0b8c2df8e
03c1f7446a9af4c3a75f07279eaa429951a01c9080dbad
3c70f42a25bc8f7a6d464e6cb4287e62a393

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marko Krejic	 Signed	23.06.2025 07:56	eID	
	Authenticated	23.06.2025 07:54	Low	
FILIP TOMAS	 Signed	23.06.2025 10:47	eID	
	Authenticated	23.06.2025 10:46	Low	
ROLAND PEHRSON	 Signed	23.06.2025 10:54	eID	
	Authenticated	23.06.2025 10:53	Low	
EVELINA BENGTTSSON	 Signed	23.06.2025 10:56	eID	
	Authenticated	23.06.2025 10:55	Low	
THERES WENDT	 Signed	23.06.2025 13:22	eID	
	Authenticated	23.06.2025 10:21	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	23.06.2025 14:58	eID	
	Authenticated	23.06.2025 14:27	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåsen 5, org.nr 769610-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 5 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 revisionssed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsföreningen Gåsen 5 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 trygghande 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.

Malmö det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 juni 2025



Revisionsberättelse BRF Gåsen 5.pdf

(97379 byte)

SHA-512: 1c02281bc3d9f676dedf7abe82428a61d4d13

3831ffca6e8f903b88d43a7689732a079fe2f00f0a78e

9df640845005807f1bb56ede123ddad00d5551111af17

Underskrifter

2025-06-23 14:59:02 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

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:

5ca5bfe41420e23365addf2200b3aa6bca18f0448d6eeff38bd6f1083084b93eca717a59071fd76036a26e515bc2a6b9dc07c441e105872c4295a3e35e13bdd



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 handskreven 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. 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 under en viss period 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 ta upp och 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

