

# Brf Gesällen

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Gesällen**  
745000-2303  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gesällen, 745000-2303, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### 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.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henrik Feuk	Ordförande	2024
Håkan Larsson	Ledamot	2024
Ove Höglund	Ledamot	2024
Elsa Graninger	Ledamot	2024
Stina Nordström	Ledamot	2024

##### Ordinarie revisorer

Erik Thorén	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	18

Total tomtarea:	2 001 kvm
Total bostadsarea:	1 415 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige	Kabel-TV
Telenor Sverige	Bredband
Lunds Renhållningsverk	Gångbanerenhållning
Dygnnet Runt Ståd i Skåne	Städning
Kraftringen Nät	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Firesafe Protection i Sverige	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning

**Reparationer och underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 410 kr och planerat underhåll för 138 550 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-08 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 383 367 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 271 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 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.  
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 52 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 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 476	1 345	1 299	1 308
Resultat efter finansiella poster	-40	27	-2 295	127
Förändring av underhållsfond	245	250	-871	285
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	378	-50	-1 251	15
Sparande kr / kvm	192	236	213	282
Soliditet (%)	-28	-27	-27	10
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 021	936	910	910
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	98	99	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	974	902	876	876
Driftskostnad, kr / kvm	558	488	494	445
Energikostnad, kr / kvm	271	253	262	219
Ränta, kr / kvm	165	98	73	74
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	271	271	271	271
Lån, kr / kvm	4 689	4 735	4 770	4 799
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	4 689	4 735	4 770	4 799
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Snittränta (%)	3,52	2,06	1,54	1,55

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 lån 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.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtagande har föreningen valt att höja årsavgiften 2024 och budget upprättas och följs noggrant av styrelsen.

Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>928 355</b>	<b>249 566</b>	<b>-2 713 334</b>	<b>26 910</b>
Disposition enligt föreningsstämma			26 910	-26 910
Avsättning till underhållsfond		383 367	-383 367	
Ianspråktagande av underhållsfond		-138 550	138 550	
Årets resultat				-39 992
<b>Vid årets slut</b>	<b>928 355</b>	<b>494 383</b>	<b>-2 931 241</b>	<b>-39 992</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 686 424
Årets resultat före fondförändring	-39 992
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-383 367
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 550
Summa över/underskott	-2 971 233

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 971 233</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 385 640	1 281 058
Övriga rörelseintäkter	3	90 455	64 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 476 095</b>	<b>1 345 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-959 837	-841 119
Övriga externa kostnader	7	-94 492	-106 251
Personalkostnader	8	-63 273	-59 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-173 492	-173 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 291 094</b>	<b>-1 180 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>185 001</b>	<b>164 659</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 664	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 657	-138 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 993</b>	<b>-137 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-39 992</b>	<b>26 910</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-39 992</b>	<b>26 910</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,16	4 628 188	4 801 680
Maskiner och inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 628 188	4 801 680
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 628 688</b>	<b>4 802 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		35 898	19 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 257	32 904
Summa kortfristiga fordringar		71 155	52 115
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>806 621</b>	<b>701 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>877 776</b>	<b>753 190</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 506 464</b>	<b>5 555 370</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		928 355	928 355
Underhållsfond		494 383	249 566
Summa bundet eget kapital		1 422 738	1 177 921
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 931 241	-2 713 334
Årets resultat		-39 992	26 910
Summa fritt eget kapital		-2 971 233	-2 686 424
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 548 495</b>	<b>-1 508 503</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	2 865 000	2 910 000
Summa långfristiga skulder		2 865 000	2 910 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 770 000	3 790 000
Leverantörsskulder		86 543	73 158
Medlemmarnas reparationsfond		6 645	6 645
Skatteskulder		6 109	4 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	320 662	279 761
Summa kortfristiga skulder		4 189 959	4 153 873
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 506 464</b>	<b>5 555 370</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	185 001	164 659
Avskrivningar	173 492	173 491
	<b>358 493</b>	<b>338 150</b>
Erhållen ränta	8 664	370
Erlagd ränta	-233 657	-138 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>133 500</b>	<b>200 401</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-19 040	-2 984
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	56 086	-59 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>170 546</b>	<b>137 586</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 890 000	3 790 000
Amortering av låneskulder	-2 955 000	-3 840 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-65 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>105 546</b>	<b>87 586</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>701 075</b>	<b>613 489</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>806 621</b>	<b>701 075</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****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.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 20-50 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 378 440	1 276 358
Hyror p-platser/garage	7 200	4 700
<b>Summa</b>	<b>1 385 640</b>	<b>1 281 058</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	66 600	48 600
Överlåtelseavgifter	5 147	13 216
Övriga intäkter	18 708	2 396
<b>Summa</b>	<b>90 455</b>	<b>64 212</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 16 171 kr i form av elstöd.



**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 275	5 985
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 963	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 488
Övrigt, gemensamma utrymmen	180	-
VA & sanitet, installationer	-	8 942
Markytor	9 992	-
<b>Summa</b>	<b>31 410</b>	<b>17 415</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	138 550	-
Huskropp, fasader	-	133 801
<b>Summa</b>	<b>138 550</b>	<b>133 801</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	47 670	45 570
Teknisk förvaltning	142 508	140 600
Gångbanererenhållning	8 340	8 102
Snöröjning	65 794	21 406
Förbrukningsmaterial	7 395	2 268
El	40 298	64 636
Uppvärmning	263 803	243 197
Vatten och avlopp	78 685	50 707
Avfallshantering	40 899	33 089
Försäkringar	16 351	14 169
Systematiskt brandskyddsarbete	11 720	1 625
Kabel-TV	19 614	17 734
Bredband	46 800	46 800
<b>Summa</b>	<b>789 877</b>	<b>689 903</b>



**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kostnader för transportmedel	360	-
Tele och post	3 825	3 750
Förvaltningskostnader	70 159	79 761
Revision	17 750	15 688
Bankkostnader	843	1 665
IT-tjänster	755	838
Övriga externa tjänster	-	3 750
Övriga externa kostnader	800	799
<b>Summa</b>	<b>94 492</b>	<b>106 251</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	45 000	47 717
Utbildning	3 113	1 494
<b>Summa</b>	<b>48 113</b>	<b>49 211</b>
Sociala avgifter	15 160	10 539
<b>Summa</b>	<b>63 273</b>	<b>59 750</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	155 187	155 187
Markanläggningar	18 305	18 304
<b>Summa</b>	<b>173 492</b>	<b>173 491</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 071 282	7 071 282
-Mark	32 000	32 000
-Markanläggningar	366 088	366 088
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 469 370</b>	<b>7 469 370</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 567 015	-2 411 828
-Markanläggningar	-100 675	-82 371
	-2 667 690	-2 494 199
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-155 187	-155 187
-Årets avskrivning på markanläggning	-18 305	-18 304
	-173 492	-173 491
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 841 182</b>	<b>-2 667 690</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 628 188</b>	<b>4 801 680</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 349 080	4 504 267
Mark	32 000	32 000
Markanläggningar	247 108	265 413
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	14 200 000	14 200 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	35 257	32 904
<b>Summa</b>	<b>35 257</b>	<b>32 904</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	806 621	701 075
<b>Summa</b>	<b>806 621</b>	<b>701 075</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 770 000	3 790 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 865 000	2 910 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 635 000</b>	<b>6 700 000</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 635 000	6 700 000
<b>Summa</b>	<b>6 635 000</b>	<b>6 700 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,05 %	2025-04-30	935 000	-	-10 000	925 000
Stadshypotek	5,00 %	2024-06-08	850 000	-	-	850 000
Stadshypotek	1,41 %	Löst	2 925 000	-	-2 925 000	-
Stadshypotek	5,00 %	2024-05-01	-	2 890 000	-	2 890 000
Stadshypotek	3,26 %	2027-04-30	1 990 000	-	-20 000	1 970 000
<b>Summa</b>			<b>6 700 000</b>	<b>2 890 000</b>	<b>-2 955 000</b>	<b>6 635 000</b>

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

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	83 309	78 852
Upplupna räntekostnader	41 685	24 595
Förutbetalda intäkter	106 239	111 466
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 500
Upplupna driftskostnader	72 429	49 348
<b>Summa</b>	<b>320 662</b>	<b>279 761</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 850 000	8 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 850 000</b>	<b>8 850 000</b>

## Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Feuk  
Styrelseordförande

Håkan Larsson

Ove Höglund

Elsa Graninger

Stina Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

Erik Thorén  
Medlemsrevisor



**Årsredovisning 2023 - Gesällen**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 21 2024 12:54PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**  
DOKUMENTNUMMER:  
661E91471E2B4  
APR 21 2024 12:54PM

**Deltagare**

**Matilda Nilsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Henrik Feuk (Esignatur)**

**Håkan Larsson (Esignatur)**

**Ove Höglund (Esignatur)**








**Elsa Graninger (Esignatur)**

**Stina Nordström (Esignatur)**

**Hanna Fehland (Esignatur)**

**Erik Thorén (Esignatur)**



Apr 16 2024 05:00PM	Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 16 2024 05:22PM	Henrik Feuk granskade dokumentet:
Apr 16 2024 05:25PM	 HENRIK FEUK signerade dokumentet
Apr 18 2024 05:15PM	Håkan Larsson granskade dokumentet:
Apr 18 2024 05:16PM	 Håkan Våge Larsson signerade dokumentet
Apr 17 2024 05:37PM	Ove Höglund granskade dokumentet:
Apr 17 2024 05:50PM	 Ove Kennet Höglund signerade dokumentet
Apr 16 2024 05:10PM	Elsa Graninger granskade dokumentet:
Apr 16 2024 08:12PM	 Elsa Agnes Graninger signerade dokumentet
Apr 16 2024 10:04PM	Stina Nordström granskade dokumentet:
Apr 16 2024 10:05PM	 STINA ANN-LOUISE NORDSTRÖM signerade dokumentet
Apr 19 2024 10:44AM	Hanna Fehland granskade dokumentet:
Apr 19 2024 10:46AM	 HANNA FEHLAND signerade dokumentet
Apr 21 2024 12:53PM	Erik Thorén granskade dokumentet:
Apr 21 2024 12:54PM	 ERIK THORÉN signerade dokumentet
Apr 21 2024 12:54PM	Dokumentet har signerats



## 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 2023.

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 2023 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 uppger, 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. 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.

**Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

Erik Thorén  
Förtroendevald revisor

**Revisionsberättelse 2023 - Gesällen**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 21 2024 12:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:



661E929C464A9

APR 21 2024 12:56PM

**Deltagare****Matilda Nilsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Hanna Fehland (Esignatur)****Erik Thorén (Esignatur)****Registrerade händelser**

Apr 16 2024 05:02PM	Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 16 2024 05:25PM	Hanna Fehland granskade dokumentet:
Apr 19 2024 10:47AM	 HANNA FEHLAND signerade dokumentet
Apr 21 2024 12:54PM	Erik Thorén granskade dokumentet:
Apr 21 2024 12:56PM	 ERIK THORÉN signerade dokumentet
Apr 21 2024 12:56PM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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 avskrivningar 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **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 föreningsstämman 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@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

