Årsredovisning för

Brf Gesällen

776400-0258

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gesällen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Allan Öberg och Lennart Lilja har varit vicevärdar. Pernilla Hjort sköter städning. Karlskoga Alltjänst sköter den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Karlskoga Gesällen 7 och Karlskoga Gesällen 8 byggdes år 1958.

På fastigheten finns 1 bostadshus - tomt nr 7 i kv Gesällen, Karlskoga kommun.

Föreningens 47 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*Kvm*
1 r o k	9	337,00
2 r o k	30	1 825,00
3 r o k	5	394,50
4 r o k	3	256,50
	47	**2 813,00**

Lokal med bostadsrätt: 2st, totalyta 203 kvm
Lägenhet med hyresrätt (källare): 1 st, totalyta 39,5 kvm
P-platser: 29 st varav 19 st med el för motorvärmare
Garage: 13 st platser

Taxeringsvärdet är 24 227 tkr varav byggnadsvärdet är 17 985 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-09-11

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1987 - Takbyte
1996 - Balkonger
2005 - Stambyte
2012 - Fönsterbyte
2015 - Värme anläggning och termonstatventiler
2019 - Garagaportar nya entrédörrar samt portlås.
2021 - Ny tvättmaskin o torktumlare
2022 - Ny tvättmaskin, trappbelysning
2023 - Reparation plåttak, service undercentral, ny avfuktare torkrum
2024 - Målning källare, belysning kontor - torkrum, byte av dörr i tvättstuga

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47(47) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Lilja	ordförande
Anneli Öberg	sekreterare
Christer Lilja	ledamot
Allan Öberg	ledamot
Yvonne Övringe	ledamot
Adam Dunby	suppleant
Mervi Rosnell	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Lilja, Allan Öberg samt suppleanterna Mervi Rosnell och Adam Dunby.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Lilja, Anneli Öberg, Linda Wahlström, Johan Röjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Åsa Axell från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lilja, ordförande och Agneta Nyström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årets Underhåll
Renovering av källarlokal
Lagning av tak samt målning av väggar och slipning av golvlister

Framtida Underhåll
Enligt underhållsplan.

Aktiviteter
Inget under året.

Årsavgifter och hyror
Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater höjdes med 4,25% under 2025.

Budget för nästa år
Inget avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll enligt underhållsplanen 2025.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater beräknas höjas med 3% fr o m 2026-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Nettoomsättning, tkr	2 210	2 125	2 060	1 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	185	-158	143	40
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	688	662	641	620
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	513	514	486	458
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 033	1 047	1 061	1 153
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	934	946	959	-
Likviditet i % *	573	542	500	462
Soliditet i % **	52	51	51	50
Sparande, kr/kvm, totalyta	103	71	79	-
Räntekänslighet i %	2	2	2	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta	264	261	227	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	93	91	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.
*** Sparande per kvadrameter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.
**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1% räntehöjning, allt annat lika.
***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.
****** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	100 800	2 527 277	1 179 765	-157 515
Disposition enligt stämmobeslut			-157 515	157 515
Reservering till fond för YU		-	-	
Ianspråktagande av fond för YU		-30 550	30 550	
Årets resultat				184 594
Belopp vid årets utgång	**100 800**	**2 496 727**	**1 052 800**	**184 594**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 022 250
Årets resultat	184 594
Reservering till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	-
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	30 550
Summa till stämmans förfogande	**1 237 394**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 237 394
	1 237 394

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	2 210 257	2 125 046
Övriga rörelseintäkter	*3*	8 851	9 558
		2 219 108	2 134 604
Rörelsens kostnader			
Drift	*4*	-1 546 540	-1 551 176
Underhåll	*5*	-30 550	-264 108
Personalkostnader	*6*	-236 410	-230 565
Avskrivningar	*7*	-129 099	-129 098
Rörelseresultat		276 509	-40 343
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	2 917	5 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-94 832	-122 361
Resultat efter finansiella poster		184 594	-157 515
Årets resultat		**184 594**	**-157 515**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	184 594	-157 515
Reservering till fond för yttre underhåll	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	30 550	264 108
Resultat efter fondförändring	**215 144**	**106 593**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	4 817 186	4 946 285
		4 817 186	4 946 285
Summa anläggningstillgångar		4 817 186	4 946 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*11*	10 662	7 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	97 134	96 722
		107 796	103 959
Kortfristiga placeringar	*13*	521 765	521 765
Kassa och bank	*14*	1 904 926	1 606 355
Summa omsättningstillgångar		2 534 487	2 232 079
SUMMA TILLGÅNGAR		7 351 673	7 178 364

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		100 800	100 800
Fond för yttre underhåll		2 496 727	2 527 277
		2 597 527	2 628 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 052 800	1 179 765
Årets resultat		184 594	-157 515
		1 237 394	1 022 250
Summa eget kapital		3 834 921	3 650 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	1 574 148	1 500 000
		1 574 148	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	1 542 000	1 658 148
Leverantörsskulder		16 863	19 174
Skatteskulder		380	8 891
Övriga skulder	*16*	31 681	28 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	351 680	313 383
		1 942 604	2 028 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 351 673	7 178 364

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	184 594	-157 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	129 099	129 098
	313 693	-28 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**313 693**	**-28 417**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 837	595
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 715	-60 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**340 571**	**-88 740**
Investeringsverksamheten	**-**	**-**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-42 000**	**-42 000**
Årets kassaflöde	**298 571**	**-130 740**
Likvida medel vid årets början	**2 128 120**	**2 258 860**
Likvida medel vid årets slut	**2 426 691**	**2 128 120**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggning
Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %. Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder/lokaler	1 994 280	1 912 992
Hyror	136 806	130 932
Elavgifter	10 650	11 970
Kabel-TV	70 560	70 560
Summa	2 212 296	2 126 454
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-2 039	-1 408
Summa	**2 210 257**	**2 125 046**

I årsavgifterna ingår gemensamma el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Återbäring Länsförsäkringar	-	8 258
Överlåtelseavgifter	8 851	1 300
Summa	**8 851**	**9 558**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	120 135	154 384
Reparationer och löpande underhåll	59 229	75 673
Uppvärmning	534 423	505 211
El	192 097	193 577
Vatten	155 585	170 944
Sophämtning	79 384	73 981
Försäkringar o Kabel TV	159 164	153 567
Förvaltningskostnader	139 532	137 081
Kommunal fastighetsavgift	82 670	81 660
Övrigt	24 321	5 098
Summa	**1 546 540**	**1 551 176**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode med 17 903 kr (19 256 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	30 550	264 108
Summa	**30 550**	**264 108**

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	49 905	47 451
Vicevärdsarvode	60 504	57 708
Löner och övriga ersättningar	79 451	74 263
Sociala kostnader	46 550	51 143
Summa	**236 410**	**230 565**

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	115 262	115 261
Markanläggningar	13 837	13 837
Summa	**129 099**	**129 098**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter, sparkonto	2 829	5 186
Ränteintäkter, skattekonto	88	3
Summa	**2 917**	**5 189**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader skulder	94 552	121 973
Räntekostnader skattekonto	280	388
Summa	**94 832**	**122 361**

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Gesällen 7 i Karlskoga.

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 575 994	8 575 994
-Vid årets början, mark	289 117	289 117
-Vid årets början, markanläggning	276 750	276 750
	9 141 861	9 141 861
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 195 576	-4 066 478
-Årets avskrivning enligt plan	-129 099	-129 098
	-4 324 675	-4 195 576
Redovisat värde vid årets slut	**4 817 186**	**4 946 285**
Bokfört värde byggnader	4 410 449	4 525 711
Bokfört värde mark	289 117	289 117
Bokfört värde markanläggningar	117 620	131 457
Summa	**4 817 186**	**4 946 285**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 24 227 tkr. Värdeår 1959.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	17 200 000	5 600 000	22 800 000
Lokaler	785 000	642 000	1 427 000
	17 985 000	**6 242 000**	**24 227 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	4 810	67
El avräkning	5 852	7 170
Summa	**10 662**	**7 237**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Tele2	20 411	20 070
Länsförsäkringar	76 723	76 652
Summa	**97 134**	**96 722**

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	*Marknads-värde*
Räntefond Kort PL A	274 501	386 504
Räntefond Kort A	247 264	291 894
	521 765	**678 398**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handkassa	407	407
Företagskonto	1 594 171	1 299 793
Sparkonto	310 348	306 155
	1 904 926	**1 606 355**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Swedbank Hypotek	3,650%	2028-11-24	2028-11-24	66 648	66 648
Swedbank Hypotek	3,650%	2028-11-24	2028-11-24	661 500	679 500
Swedbank Hypotek	3,420%	2027-09-24	2027-09-24	888 000	912 000
Swedbank Hypotek	3,370%	2026-09-25	2026-09-25	1 500 000	1 500 000
				3 116 148	3 158 148
Avgår kortfristig del				-1 542 000	-1 658 148
Summa				**1 574 148**	**1 500 000**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 574 148	1 500 000
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 500 000	1 616 148
Amorteringar nästa år	42 000	42 000
	3 116 148	**3 158 148**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	168 000	168 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 906 148	2 948 148

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	4 458 800	4 458 800
Varav i eget förvar	-	-
	4 458 800	**4 458 800**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Preliminärskatt personal	18 177	15 981
Arbetsgivaravgift	13 504	12 460
Summa	**31 681**	**28 441**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Revisionsarvode	17 909	17 381
Upplupna räntor	15 130	15 243
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	12 537	10 205
Förskottsbetalda avgifter/hyror	185 935	160 730
Karlskoga Alltjänst AB	18 460	11 991
Karlskoga Energi & Miljö	94 740	90 758
Luleå energi	6 969	6 834
Fora dec 2024	-	241
Summa	**351 680**	**313 383**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Årsredovisningen undertecknas av samtliga 2026-03-19

Lennart Lilja

Anneli Öberg

Christer Lilja

Allan Öberg

Yvonne Övringe

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-27

Åsa Axell
BoRevision AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN
Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finaniseras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR
Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgå även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER
Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gesällen, org.nr. 776400-0258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gesällen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gesällen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 27 mars 2026



.....

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor