

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar
769639-2864

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	8
Underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar
769639-2864

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar, 769639-2864, med säte i Kalmar avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Gesällen 2 i Kalmar kommun med adressen Strömgatan 10 A-F. Total lägenhetsyta är 1090 m2 fördelat på 22 lägenheter enligt nedan.

4 st 1 rum och kök
15 st. 2 rum och kök
3 st. 3 rum och kök

Styrelsens verksamhetsberättelse 2023

Styrelsen har efter konstituerande föreningsstämma den 2023-06-29, följande sammansättning: Ordförande Tobias Fornbrant, ledamöter Gisela Prydz Isgren, Ulf Juhlin och Belinda Luong.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, också av styrelsens ledamöter två i förening samt ensam av ordförande.

Föreningen har under 2023 likviderat TKF Gesällen AB.

Översikt

	2023	2022	2020119-20211231
Nettoomsättning	904 359	872 815	430 378
Resultat efter finansiella poster	-430 000	-302 061	-97 181
Balansomslutning	59 760 992	60 139 020	60 736 693
Soliditet (%)	79,04	79,26	78,98
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	830		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 199		
Sparande per kvm (kr/kvm)	203,53		
Räntekänslighet (%)	13,49		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	112,1		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100		

Definitioner av nyckeltal, se noter.

Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar
769639-2864

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 065 000	-97 181	-302 061	47 665 758
Disposition av förgående års resultat		-302 061	302 061	0
Årets resultat			-430 000	-430 000
Belopp vid årets utgång	48 065 000	-399 242	-430 000	47 235 758

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-399 242
Årets resultat	-430 000
	<u>-829 242</u>

Styrelsens förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-829 242</u>
	-829 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		904 359	872 815
Övriga intäkter		6 733	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		911 092	872 815
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-535 040	-485 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 000	-573 000
Summa rörelsekostnader		-1 108 040	-1 058 156
Rörelseresultat		-196 948	-185 341
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 069	-116 720
Ränteintäkter		17	0
Summa finansiella poster		-233 052	-116 720
Resultat efter finansiella poster		-430 000	-302 061
ÅRETS RESULTAT		-430 000	-302 061

EQ

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	59 132 500	59 705 500
Summa materiella anläggningstillgångar		59 132 500	59 705 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag		0	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	35 000
Summa anläggningstillgångar		59 132 500	59 740 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 660	38 799
Övriga fordringar		4 350	0
Summa kortfristiga fordringar		47 010	38 799
Kassa och bank			
Kassa och bank		581 482	359 721
Summa kassa och bank		581 482	359 721
Summa omsättningstillgångar		628 492	398 520
SUMMA TILLGÅNGAR		59 760 992	60 139 020

8

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 065 000	48 065 000
		48 065 000	48 065 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-399 242	-97 181
Årets resultat		-430 000	-302 061
		-829 242	-399 242
Summa eget kapital		47 235 758	47 665 758
Långfristiga skulder	3		
Skulder till kreditinstitut		0	12 187 500
Summa långfristiga skulder		0	12 187 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	12 202 500	125 000
Leverantörsskulder		22 311	2 414
Skatteskuld		59 476	29 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 947	129 030
Summa kortfristiga skulder		12 525 234	285 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 760 992	60 139 020

Es

Kassaflödesanalys

2023

Rörelseresultat	-196 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	573 000
Erhållen ränta	17
Erlagd ränta	-233 069
Betald fastighetsskatt	30 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 158

Rörelsefordringar	-8 211
Rörelseskulder	131 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 761

Avyttring av andelar i dotterbolag	35 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	35 000

Amortering av skuld	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000

Årets kassaflöde **221 761**

Likvida medel vid årets ingång 359 721

Likvida medel vid årets slut 581 482

EG

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Anläggningstillgångar Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Komponentindelning Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivning sker där uppskattning har gjorts av avskrivningstakt utifrån nedan komponentindelning.

Stomme och grund 100-150 år
Stomkompletteringar innerväggar 60 år
Värme, sanitet 60 år
Fasad inklusive fönster 60 år
Yttertak 60 år
EI 50 år
Ventilation 40 år
Hissar 40 år
Resterande byggnad 50 år

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 565 000	60 565 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	60 565 000	60 565 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-859 500	-286 500
Årets avskrivningar	-573 000	-573 000
Utgående avskrivningar	-1 432 500	-859 500
Redovisat värde vid årets slut	59 132 500	59 705 500

3

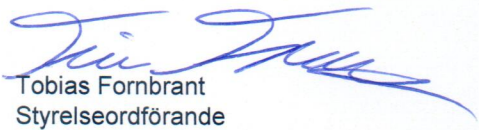
Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Kalmar 2024-06-18



Tobias Fornbrant
Styrelseordförande



Ulf Juhlin
Styrelseledamot



Gisela Prydz Isgren
Styrelseledamot



Belinda Luong
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2024

Kalmar 2024-06-18

Deloitte AB



Erik Gunham
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar
organisationsnummer 769639-2864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

Kalmar den 18 juni 2024

Deloitte AB



Erik Gunhammar
Auktoriserad revisor