

ÅRSREDOVISNING

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

för

Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar
769639-2864

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	8
Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesällen i Kalmar, 769639-2864, med säte i Kalmar avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 och det finns ingen aktuell underhållsplan.

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

Styrelsens verksamhetsberättelse 2024

Styrelsen har efter konstituerande föreningsstämma den 2024-06-18, 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.

Översikt

	2024	2023	2022	2020119-20211231
Nettoomsättning	998 087	904 359	872 815	430 378
Resultat efter finansiella poster	-661 445	-430 000	-302 061	-97 181
Balansomslutning	59 058 855	59 760 992	60 139 020	60 736 693
Soliditet (%)	78,86	79,04	79,26	78,98
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	873	830		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 095	11 199		
Sparande per kvm (kr/kvm)	-8,01	203,53		
Räntekänslighet (%)	12,12	13,49		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204,9	112		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	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	-399 242	-430 000	47 235 758
Disposition av förgående års resultat		-430 000	430 000	0
Årets resultat			-661 445	-661 445
Belopp vid årets utgång	48 065 000	-829 242	-661 445	46 574 313

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-829 242
Årets resultat	-661 445
	<u>-1 490 687</u>

Styrelsens förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-1 490 687</u>
	-1 490 687

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

Eg

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		998 087	904 359
Övriga intäkter		0	6 733
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		998 087	911 092
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-592 830	-535 040
Personalkostnader		-34 496	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 000	-573 000
Summa rörelsekostnader		-1 200 326	-1 108 040
Rörelseresultat		-202 239	-196 948
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 578	-233 069
Ränteintäkter		2 372	17
Summa finansiella poster		-459 206	-233 052
Resultat efter finansiella poster		-661 445	-430 000
ÅRETS RESULTAT		-661 445	-430 000

Es

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	58 559 500	59 132 500
Summa materiella anläggningstillgångar		58 559 500	59 132 500
Summa anläggningstillgångar		58 559 500	59 132 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 545	42 660
Kundfordringar		21 325	0
Övriga fordringar		486	4 350
Summa kortfristiga fordringar		35 356	47 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 999	581 482
Summa kassa och bank		463 999	581 482
Summa omsättningstillgångar		499 355	628 492
SUMMA TILLGÅNGAR		59 058 855	59 760 992

EG

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 065 000	48 065 000
		48 065 000	48 065 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-829 242	-399 242
Årets resultat		-661 445	-430 000
		-1 490 687	-829 242
Summa eget kapital		46 574 313	47 235 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	11 968 750	0
Summa långfristiga skulder		11 968 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		125 000	12 202 500
Leverantörsskulder		17 507	22 311
Skatteskuld		60 808	59 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 477	240 947
Summa kortfristiga skulder		515 792	12 525 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 058 855	59 760 992

Eg

Kassaflödesanalys	2024	2023
Rörelseresultat	-202 239	-196 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	573 000	573 000
Erhållen ränta	2 372	17
Erlagd ränta	-461 578	-233 069
Betald fastighetsskatt	1 332	30 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-87 113	173 158
Rörelsefordringar	11 654	-8 211
Rörelseskulder	66 726	131 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 733	296 761
Avyttring av andelar i dotterbolag	0	35 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	35 000
Amortering av skuld	-108 750	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 750	-110 000
Årets kassaflöde	-117 483	221 761
Likvida medel vid årets ingång	581 482	359 721
Likvida medel vid årets slut	463 999	581 482

Es

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
El 50 år
Ventilation 40 år
Hissar 40 år
Resterande byggnad 50 år

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 565 000	60 565 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	60 565 000	60 565 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 432 500	-859 500
Årets avskrivningar	-573 000	-573 000
Utgående avskrivningar	-2 005 500	-1 432 500
Redovisat värde vid årets slut	58 559 500	59 132 500

Eg

Not 3 Långfristiga Skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	500 000	0
Förfaller senare än 5 år	11 468 750	0
	<hr/>	<hr/>
	11 968 750	0

Finansieringen är av långfristig karaktär och därmed är styrelsens bedömning att enbart den del som förväntas amorteras under 2025 ligger som kortfristig del.

Not 4 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

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.

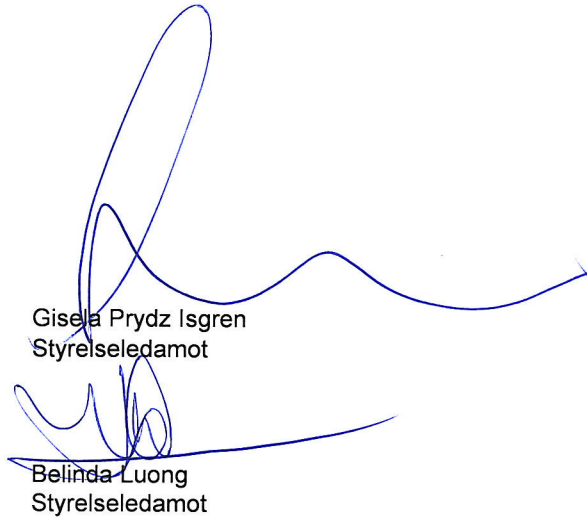
Kalmar 2025-06-30



Tobias Fornbrant
Styrelseordförande



Ulf Juhlin
Styrelseledamot



Gisela Prydz Isgren
Styrelseledamot



Belinda Luong
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025

Kalmar 2025-06-30

Deloitte AB



Erik Gunhamn
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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 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 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 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. 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 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 30 juni 2025

Deloitte AB



Erik Gunhamn
Auktoriserad revisor