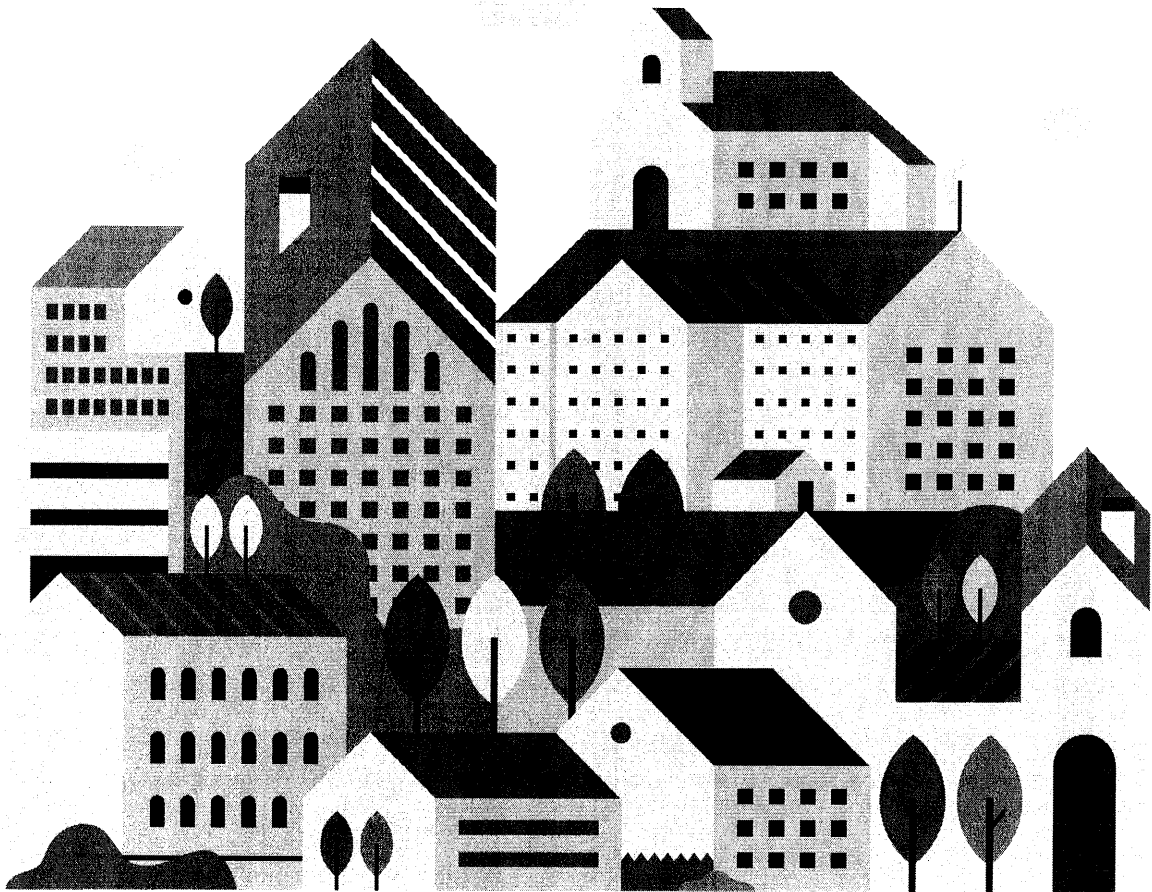


# Årsredovisning 2023

Brf Gerås

716408-8457



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

KE

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-05-11.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Bergsjön 17:7, på Teleskopgatan 16 och 18. Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 6 057 kvm och 9 lokaler om 290 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Tidigaste uppsägningsdatum är 2028-01-30 (40 år), gällande avgäldsperiod går ut 2028-01-30 då avgälden omförhandlas.

### Styrelsens sammansättning

Kjell Folke Lindahl	Ordförande
Gabrijela Milakovic	Sekreterare
Mikael Wilfer	Styrelseledamot
Ricardo Gustavo Cauthin Rua	Styrelseledamot
Umair Ali Khan	Kassör

### Valberedning

Ricardo Gustavo Cauthin Rua

### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Kjell Eriksson    Auktoriserad revisor    Revisorsringen Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Andra extrastämma om ändring av Stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

KE

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

## Planerade underhåll

- **Trapphus renovering** • 2030 kostar cirka 500 000 kr
- **Byte till plåt på taken** • 2024 kostar cirka 3 500 000 kr
- **Inpasseringssystem** • 2024 kostar cirka 400 000 kr

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Elleverantör	Luleå Energi
Fjärrvärme och el transport	Göteborg Energi
Städning, snöröjning och trädgårdsskötsel	Perfekt Städ
Ventilation	Qsec
Hissar	OTIS
Dörrar	ASSA ABLOY
Värmereglering	Kiona
Internet	Bahnhof
Parkering	CONTROLLA
Dörrjour	Låsinväst

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Spolning och fotografering samt åtgärdade avloppsstammar.

Inga avgiftshöjningar har skett under 2023.

### Övriga uppgifter

Förenings nuvarande Stadgar är registrerades hos Bolagsverket 2023-09-11.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

KE

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 308 065	6 125 175	5 775 885	6 257 915
Resultat efter fin. poster	2 070 231	1 605 952	1 706 507	1 812 438
Soliditet (%)	26	23	20	17
Yttre fond	2 365 945	1 705 837	1 525 279	1 642 490
Taxeringsvärde	70 179 000	70 179 000	60 186 000	60 186 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	884	852	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	79,4	79,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 827	5 926	6 025	6 124
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 560	5 655	5 749	5 844
Sparande per kvm totalyta, kr	496	342	327	338
Elkostnad per kvm totalyta, kr	116	167	124	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	116	148	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	58	64	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	341	336	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,07	1,08	1,08	1,06
Räntekänslighet (%)	6,59	6,71	7,07	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	1 129 616	-	-	1 129 616
Fond, yttre underhåll	1 705 837	-	660 108	2 365 945
Balanserat resultat	6 838 635	1 605 952	-660 108	7 784 480
Årets resultat	1 605 952	-1 605 952	2 070 231	2 070 231
<b>Eget kapital</b>	<b>11 280 041</b>	<b>0</b>	<b>2 070 231</b>	<b>13 350 272</b>

KE

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 784 480
Årets resultat	2 070 231
<b>Totalt</b>	<b>9 854 711</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	856 188
Att från yttre fond i anspråk ta	-706 015
Balanseras i ny räkning	9 704 538
	<b>9 854 711</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

KE

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 308 065	6 125 175
Övriga rörelseintäkter	3	848 455	612 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 156 520</b>	<b>6 737 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 074 176	-3 971 767
Övriga externa kostnader	9	-204 183	-194 727
Personalkostnader	10	-321 011	-283 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 852	-369 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 969 222</b>	<b>-4 820 302</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 187 298</b>	<b>1 917 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		261 302	74 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-378 369	-385 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 067</b>	<b>-311 049</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 070 231</b>	<b>1 605 952</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 070 231</b>	<b>1 605 952</b>

KE



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	35 812 815	36 182 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 812 815</b>	<b>36 182 667</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 813 015</b>	<b>36 182 867</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		94 665	85 625
Övriga fordringar	15	58 525	58 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	453 402	314 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>606 592</b>	<b>459 167</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 339 498	12 259 173
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 339 498</b>	<b>12 259 173</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 946 090</b>	<b>12 718 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 759 105</b>	<b>48 901 207</b>

KE

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll		2 365 945	1 705 837
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 495 561</b>	<b>2 835 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 784 480	6 838 635
Årets resultat		2 070 231	1 605 952
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 854 711</b>	<b>8 444 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 350 272</b>	<b>11 280 041</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		146 282	146 282
<b>Summa avsättningar</b>		<b>146 282</b>	<b>146 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	29 592 000	35 292 000
Övriga långfristiga skulder		15 338	15 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 607 338</b>	<b>35 307 338</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 700 000	600 000
Leverantörsskulder		951 179	483 485
Skatteskulder		39 802	24 105
Övriga kortfristiga skulder		118 965	90 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	845 267	969 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 655 213</b>	<b>2 167 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 759 105</b>	<b>48 901 207</b>

KE

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 187 298</b>	<b>1 917 001</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	369 852	369 852
	<b>2 557 150</b>	<b>2 286 853</b>
Erhållen ränta	334 519	1 692
Erlagd ränta	-379 592	-386 623
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 512 077</b>	<b>1 901 923</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-220 642	207 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	388 890	158 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 680 325</b>	<b>2 267 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	144 957
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>144 957</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 080 325</b>	<b>1 812 218</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 259 173</b>	<b>10 446 955</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>14 339 498</b>	<b>12 259 173</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

KE

## Noter

### NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gerås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

KE

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 193 684	5 193 684
Hysesintäkter, lokaler	214 734	220 964
Hysesintäkter, p-platser	146 521	149 550
Hysesintäkter förråd	4 000	2 000
Kabel-TV/Bredband	158 400	158 400
Övriga intäkter	30 220	25 185
Intäktsreduktion	-6 617	0
Vatten	203 409	118 321
Värme	363 714	257 071
<b>Summa</b>	<b>6 308 065</b>	<b>6 125 175</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	12 201	-0
Elprisstöd	200 482	0
Övriga rörelseintäkter	635 772	612 129
<b>Summa</b>	<b>848 455</b>	<b>612 129</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	329 935	329 984
Besiktning och service	48 914	125 085
Övrigt	0	2 594
Snöskottning	59 125	30 516
<b>Summa</b>	<b>437 974</b>	<b>488 180</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	798	149 608
Tvättstuga	12 690	10 018
Trapphus/port/entr	0	5 969
Soprum/miljöanläggning	11 608	8 500
Dörrar och lås/porttele	48 971	31 252
VA	26 086	0
Värme	6 479	0
Ventilation	45 194	0
El	0	114 745
Hissar	36 666	34 047
Gård/markytor	4 757	4 500
Försäkringsärende/vattenskada	1 951	0
<b>Summa</b>	<b>195 199</b>	<b>358 638</b>

KLE

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övrigt plan. UH	0	30 212
VA	620 247	0
Ventilation	85 768	0
Tak	0	165 868
<b>Summa</b>	<b>706 015</b>	<b>196 080</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	739 127	1 058 720
Uppvärmning	763 762	739 272
Vatten	422 992	366 310
Sophämtning	205 997	174 490
<b>Summa</b>	<b>2 131 878</b>	<b>2 338 792</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	117 154	107 389
Tomträttsavgälder	178 180	178 180
Bredband	138 867	139 739
Fastighetsskatt	168 910	164 769
<b>Summa</b>	<b>603 111</b>	<b>590 077</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	772	769
Övriga förvaltningskostnader	55 779	51 040
Telekommunikation	6 271	12 397
Datakommunikation	1 450	894
Juridiska kostnader	25 256	16 627
Revisionsarvoden	22 500	26 108
Ekonomisk förvaltning	82 740	78 041
Serv.avg branschorg.	7 410	7 300
Bankkostnader	2 004	1 550
<b>Summa</b>	<b>204 183</b>	<b>194 727</b>

KE

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	262 500	241 500
Sociala avgifter	58 511	42 457
<b>Summa</b>	<b>321 011</b>	<b>283 957</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	378 169	385 867
Övriga räntekostnader	200	91
<b>Summa</b>	<b>378 369</b>	<b>385 958</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	52 891 973	52 891 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 891 973	52 891 973
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 709 306	-11 339 454
Årets avskrivning	-369 852	-369 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 079 158	-11 709 306
<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
Utgående nedskrivning	-5 000 000	-5 000 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>35 812 815</b>	<b>36 182 667</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 129 000	54 129 000
Taxeringsvärde mark	16 050 000	16 050 000
<b>Summa</b>	<b>70 179 000</b>	<b>70 179 000</b>

KE

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	190 646	190 646
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>190 646</b>	<b>190 646</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-190 646	-190 646
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-190 646</b>	<b>-190 646</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats branschorganisation	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	58 525	58 649
<b>Summa</b>	<b>58 525</b>	<b>58 649</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 891	20 790
Försäkringspremier	126 201	117 154
Tomträtt	44 545	44 545
Bredband	38 489	38 494
Förvaltning	21 276	20 693
Inkomsträntor	0	73 217
<b>Summa</b>	<b>453 402</b>	<b>314 893</b>

KE



NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD	SKULD
			2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2027-02-25	1,05 %	8 424 000	8 424 000
Swedbank	2024-02-23	0,94 %	5 100 000	5 100 000
Swedbank	2028-02-25	1,10 %	8 424 000	8 424 000
Swedbank	2026-02-25	1,00 %	6 800 000	6 800 000
Swedbank	2030-02-25	1,19 %	6 544 000	7 144 000
<b>Summa</b>			<b>35 292 000</b>	<b>35 892 000</b>
Varav kortfristig del			5 700 000	600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 192 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 046	42 220
El	89 379	182 920
Uppvärmning	112 352	117 069
Utgiftsräntor	34 367	35 590
Vatten	38 427	38 254
Förutbetalda avgifter/hyror	554 696	553 019
<b>Summa</b>	<b>845 267</b>	<b>969 072</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 864 000	56 864 000

#### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har planerat fasadvävt under år 2024 som kommer kostar ca 500 000 kr.

KE

## Underskrifter

Göteborg 2024-05-24  
Ort och datum

Gabrijela M.

Gabrijela Milkovic  
Sekreterare

Kjell Lindahl

Kjell Folke Lindahl  
Ordförande

Mikael Wilfer

Mikael Wilfer  
Styrelseledamot

Ricardo Gustavo Cauthin Rua

Ricardo Gustavo Cauthin Rua  
Styrelseledamot

Umair Ali Khan

Umair Ali Khan  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

Kjell Eriksson

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Gerås**

**Organisationsnummer 716408-8457**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gerås för räkenskapsåret 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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisions-bevisen, 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 Brf Gerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

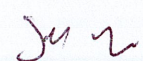
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 revisionsred 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 gransknings-åtgärder 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.

Göteborg den 24/5 2024

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor