

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Geväret
Org nr: 7780004946



KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Geväret

Tid: **Tisdagen den 29 April 2025 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen, Källhagsgatan 2**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Motion gällande gräsklippning av grönytor.
 - 2. Motion gällande bygga en allmän bastu.
 - 3. Motion gällande sensorstyrda lampor i källarförråden.
 - 4. Motion gällande nedtagning av tallarna vid parkeringen Källhagsgatan.
 - 5. Motion gällande justering av styrelsearvode för deltagande i styrelsemöten.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Motion 1

Gräsklippning av grönytor under balkonger och begränsa ängsmarken till parken runt grillplatsen

Motivering. Anledning är för det förfula området med oklippt gräsmatta utanför balkonger och kan förminska i denna äng för bina och mångfalden.

•

Styrelsen svar: Styrelsen instämmer i motionen om att begränsa ängsmarken till parken runt grillplatsen. Vi anser att det kan bidra till att skapa en mer trivsamt och välskött miljö för de boende och besökare i området, samt underlätta underhållet för föreningen. Dessutom har flera medlemmar framfört önskemål om att återställa mer gräsyta, särskilt vid balkongerna, vilket styrelsen har tagit till sig och vill tillgodose. En välskött utomhusmiljö ger också ett positivt intryck av föreningen som helhet, vilket är viktigt för trivselt och attraktiviteten för nuvarande och framtida medlemmar.

•

Motion 2

Bygga en allmän bastu för medlemmar att använda

Styrelsens svar: Styrelsen bedömer att det i nuläget inte är ekonomiskt genomförbart att installera en bastu eller relaxavdelning, med hänsyn till de kostnader och underhåll som en sådan anläggning skulle kräva.

•

Motion 3

Möjlighet till sensorstyrda lampor i källare förråden

Motivering: Så man slipper använda ficklampa när man ska ha något i källarförrådet.

•

Styrelsens svar: Styrelsen ser positivt på förslaget och planerar att undersöka möjligheten att installera sensorstyrd belysning i förråden. Vi noterar även att planer på installation av sensorer i matkällare redan föreligger. Detta eftersom många glömmet att släcka ljuset i matkällare, vilket leder till onödig energiförbrukning och högre kostnader för föreningen.

Det bör dock påpekas att installation av sensorstyrd belysning inne i låsta förråd kan vara svårt att genomföra. Detta beror på begränsad åtkomst för felsökning och reparation vid eventuella tekniska problem. Styrelsen kommer därför att utreda möjligheten och eventuella alternativ för att förbättra belysningen på ett praktiskt och hållbart sätt.

•

Motion 4

Nedtagning av tallarna vid parkeringen på Källhagsgatan

Motivering: Träden faller barr som letar sig långt in i bilarnas utrymmen och orsakar skador. Det finns också en risk att grenar kan blåsa ner och orsaka yttre skador på bilar. Dessutom samlas barr på balkonger, vilket gör dem svåra att

1

hålla rena, på grund av dessa olägenheter och risker föreslås att tallarna tas ned för att förbättra både säkerheten och trivseln för de boende.

Styrelsens svar: Styrelsen anser att träden orsakar betydande olägenheter för medlemmarna i form av barr som skadar fordon och som är svåra att hålla undan från balkonger. Därtill utgör de stora grenarna en risk att falla och skada egendom.

Samtidigt vill styrelsen understryka att vi är måna om att bevara och förbättra grönskan i området. Därför har vi under de senaste åren planterat flera fruktträd som ett led i att skapa en mer trivsamt och grön miljö för alla medlemmar.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att det är motiverat att ta ned tallarna för att förbättra säkerheten och trivseln för de boende, samtidigt som vi fortsätter att utveckla områdets gröna miljö.

•

Motion 5

Justering av styrelsearvode för deltagande i styrelsemöten

Motivering: Styrelsen lägger fram detta förslag för att skapa bättre incitament för medlemmar att engagera sig i styrelsearbetet och föreningens förvaltning, både nu och i framtiden. Det nuvarande arvodet på 250 kr per möte anses vara för lågt för att tillräckligt motivera engagemang och deltagande i styrelsearbetet.

•

Styrelsen föreslår därför att arvodet höjs till 400 kr per möte för att bättre reflektera den tid och det ansvar som styrelsearbetet innebär. Förhoppningen är att detta ska uppmuntra fler medlemmar att aktivt delta i styrelsearbetet och bidra till en långsiktigt hållbar och effektiv förvaltning av föreningen.

Styrelsens förslag till beslut: Styrelsen rekommenderar att årsstämman bifaller denna motion och godkänner att arvodet höjs från 250 kr till 400 kr per möte.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Geväret får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år bland annat på grund av lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 348 % till 414 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 909 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 837 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Geväret i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 143 lägenheter uppförda samt två miljöbodar och en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Furugatan 1 A-G, 3 A-E och Källhagsgatan 1 A-L. Från och med 2005-11-01 arrenderar föreningen mark av Västerås Stad för upplåtelse av ytterligare 10 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring (Folksam).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Tillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter dennes egen bekostade inredning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
71	62	10	143

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
19	84



Total tomtarea	14 147 m ²
Total bostadsarea	6 921 m ²
Total lokalarea	586 m ²
Årets taxeringsvärde	65 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 540 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Arrende	Västerås Stad
Bredband	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Infometric	IMD-avläsning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 413 tkr och planerat underhåll för 388 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 079 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 589 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 583 tkr (518 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden.

π

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer; spolning spillvattenledningar, avrostade rör	287 194
Huskropp utvändigt; fasadlagning	32 741
Markytor; ombyggnad grässlant	68 541

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrian Rinaldo	Ordförande	2025
Marie Wallin Eriksson	Sekreterare	2025
Tina Jansson	Vice Ordförande	2026
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Beatriz Flores Avalos	Suppleant	2026
Johanna Franzén	Suppleant	2026
Lotte Duijn	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor BoRevision AB	2025
Sofia Harryson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabelle Gustafsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emilia Karhula	2025
Petra Holmberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

TL

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 163 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10 % och värmeavgiften med 5 % från 2024-01-01. Även lokaler, p-platser och garage höjdes från 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % och värmeavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 826 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

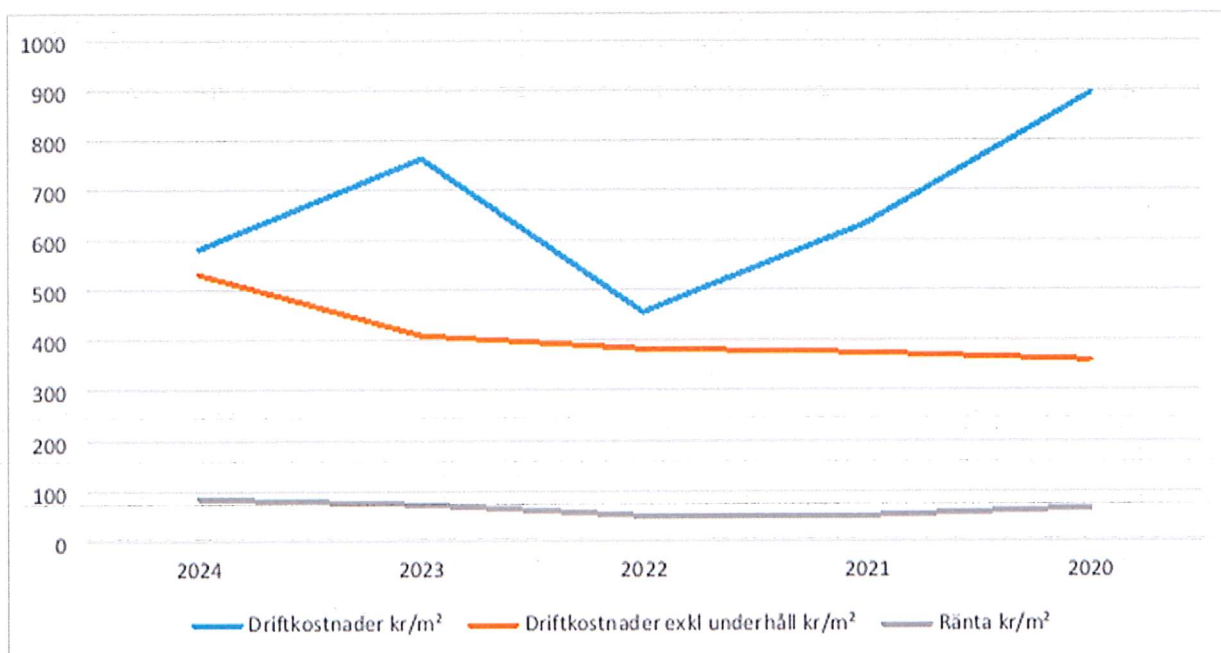


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 100	7 291	7 130	6 891	6 332
Rörelsens intäkter	8 135	7 781	7 193	7 163	6 351
Resultat efter finansiella poster*	928	-466	1 533	101	-2 837
Årets resultat	928	-466	1 533	101	-2 837
Resultat exkl avskrivningar	1 837	256	2 227	795	-2 143
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 746	-3 184	-661	-2 088	-4 870
Balansomslutning	35 372	35 044	35 243	33 979	34 220
Årets kassaflöde	485	-2 519	2 075	269	-2 736
Soliditet %*	25	23	24	21	20
Likviditet %	414	348	585	480	448
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	86	93	90	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 053	946	937	907	844
Driftkostnader kr/kvm	581	762	456	633	891
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	531	409	381	375	359
Energikostnad kr/kvm*	242	185	175	178	163
Underhållsfond kr/kvm	2 068	1 653	1 558	1 259	1 142
Reservering till underhållsfond kr/kvm	466	447	375	375	354
Sparande kr/kvm*	289	385	365	361	254
Ränta kr/kvm	84	72	51	51	62
Skuldsättning kr/kvm*	3 205	3 243	3 283	3 320	3 361
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 469	3 510	3 553	3 594	3 638
Räntekänslighet %*	3,3	3,7	3,8	4,0	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	144 048	12 723 959	-4 357 908	-465 859
Disposition enl. årsstämmobeslut			-465 859	465 859
Reservering underhållsfond		3 583 000	-3 583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-388 476	388 476	
Årets resultat				927 603
Vid årets slut	144 048	15 918 483	-8 018 291	927 603

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 823 767
Årets resultat	927 603
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 583 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	388 476
Summa	-7 090 688

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 090 688**

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

π

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 099 547	7 291 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 437	489 361
Summa rörelseintäkter		8 134 984	7 780 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 465 732	-5 852 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 148 457	-1 049 526
Personalkostnader	Not 6	-215 931	-245 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-909 397	-722 297
Summa rörelsekostnader		-6 739 517	-7 869 636
Rörelseresultat		1 395 467	-88 964
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 290
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	181 637	172 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-649 501	-553 557
Summa finansiella poster		-467 864	-376 895
Resultat efter finansiella poster		927 603	-465 859
Årets resultat		927 603	-465 859

π

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 557 322	23 962 125
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 151 036	2 091 778
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	607 749
Summa materiella anläggningstillgångar		26 708 358	26 661 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	214 500	214 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 500	214 500
Summa anläggningstillgångar		26 922 858	26 876 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	18 835	410 729
Övriga fordringar	Not 16	232 403	20 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	546 263	570 429
Summa kortfristiga fordringar		797 500	1 001 615
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 651 189	7 165 961
Summa kassa och bank		7 651 189	7 165 961
Summa omsättningstillgångar		8 448 690	8 167 576
Summa tillgångar		35 371 547	35 043 728

π

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 048	144 048
Fond för yttre underhåll		15 918 483	12 723 959
Summa bundet eget kapital		16 062 531	12 868 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 018 291	-4 357 908
Årets resultat		927 603	-465 859
Summa fritt eget kapital		-7 090 688	-4 823 767
Summa eget kapital		8 971 844	8 044 240
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 041 374	17 431 601
Summa långfristiga skulder		11 041 374	17 431 601
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 622 110	7 527 092
Leverantörsskulder	Not 20	272 180	517 219
Skatteskulder	Not 21	7 830	12 263
Övriga skulder	Not 22	326 100	337 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 130 110	1 174 285
Summa kortfristiga skulder		15 358 330	9 567 887
Summa eget kapital och skulder		35 371 547	35 043 728

TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 395 467	-88 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	909 397	722 297
	2 304 864	633 333
Erhållen ränta	181 637	176 662
Erlagd ränta	-634 644	-526 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 851 857	283 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	204 115	-314 623
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-319 432	543 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 736 540	511 659
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-301 258	0
Investeringar i inventarier	-1 262 594	-2 119 730
Investeringar i pågående byggnation	607 749	-607 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-956 103	-2 727 479
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-295 209	-303 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 209	-303 536
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	485 228	-2 519 356
Likvida medel vid årets början	7 165 961	9 685 317
Likvida medel vid årets slut	7 651 189	7 165 961
Kassa och Bank BR	7 651 189	7 165 961

TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fastighetsförbättring, byggnad	Linjär	71
Fönsterbeklädnad	Linjär	28
Solceller	Linjär	20
Standardförbättring ventilation	Linjär	18
Digitalt skalskydd	Linjär	15
IMD el	Linjär	15
Värmeoptimering	Linjär	10
Porttelefoner	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 719 764	5 199 576
Årsavgifter, lokaler	212 856	206 664
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-28 782	-28 782
Hyror, lokaler	302 052	272 086
Hyror, garage	12 601	12 020
Hyror, p-platser	265 999	250 667
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 892	-27 154
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-406	-2 975
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 058	-13 651
Bränsleavgifter, bostäder	1 074 468	1 023 264
Elavgifter	187 702	0
Kabel-tv-avgifter	322 608	322 608
Övriga ersättningar	76 645	76 999
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-10
Summa nettoomsättning	8 099 547	7 291 311

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna skadestånd	0	62 500
Övriga rörelseintäkter	35 437	426 861
Summa övriga rörelseintäkter	35 437	489 361

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-388 476	-2 709 664
Reparationer	-413 492	-325 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 800	-208 800
Försäkringspremier	-209 132	-176 063
Kabel- och digital-TV	-458 699	-430 634
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 424	0
Serviceavtal	-101 830	-7 247
Obligatoriska besiktningar	-139 804	0
Bevakningskostnader	-21 275	-22 474
Snö- och halkbekämpning	-213 377	-218 618
Förbrukningsinventarier	-29 513	-45 267
Vatten	-274 344	-234 413
Fastighetsel	-430 923	-168 808
Uppvärmning	-1 154 634	-1 020 265
Sophantering och återvinning	-253 200	-239 467
Förvaltningsarvode drift	-164 909	-53 978
Summa driftskostnader	-4 465 732	-5 852 432

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-977 833	-878 881
Lokalkostnader	-7 552	-8 164
IT-kostnader	-13 798	-9 174
Arvode, yrkesrevisorer	-22 125	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-38 283	-27 335
Kreditupplysningar	-2 648	-12 920
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 903	-44 153
Kontorsmateriel	-4 400	-16 086
Telefon och porto	-2 426	-2 520
Medlems- och föreningsavgifter	-11 440	-11 440
Bankkostnader	-6 134	-5 003
Advokat och rättegångskostnader	0	-20 100
Övriga externa kostnader	-13 915	0
Summa övriga externa kostnader	-1 148 457	-1 049 526

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 256	-28 000
Styrelsearvoden	-151 681	-148 600
Sammanträdesarvoden	-11 500	-13 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-320	-13 640
Sociala kostnader	-48 174	-42 142
Summa personalkostnader	-215 931	-245 382

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-11 716	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-694 345	-694 345
Avskrivning Installationer	-203 337	-27 952
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-909 397	-722 297



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 290
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 290

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 488	30 399
Ränteintäkter från likviditetsplacering	154 995	139 944
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	603	306
Övriga ränteintäkter	551	1 723
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	181 637	172 372

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-649 200	-553 557
Övriga finansiella kostnader	-301	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-649 501	-553 557

TL

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 516 000	2 516 000
Mark	154 000	154 000
Bredband / LAN	401 500	401 500
Anslutningsavgifter	203 750	203 750
Standardförbättringar	38 854 981	38 854 981
Markanläggning	34 299	34 299
Standardförbättringar fönster	1 545 675	1 545 675
Standardförbättringar ventilation	1 022 438	1 022 438
	44 732 643	44 732 643
Årets anskaffningar		
Markanläggning	301 257	0
	301 257	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 033 900	44 732 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 516 000	-2 516 000
Bredband /LAN	-401 500	-401 500
Anslutningsavgifter	-203 750	-203 750
Standardförbättringar	-16 383 236	-15 791 535
Standardförbättringar fönster	-618 271	-566 748
Standardförbättringar ventilation	-613 463	-562 341
Markanläggning	-34 299	-34 299
	-20 770 519	-20 076 173
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-591 700	-591 700
Standardförbättringar fönster	-51 523	-51 523
Standardförbättringar ventilation	-51 122	-51 122
Markanläggning	-11 716	0
	-706 061	-694 345
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 476 580	-20 770 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 557 322	23 962 125

TC

Varav

Standardförbättringar	21 880 045	22 471 745
Mark	154 000	154 000
Standardförbättringar fönster	875 882	927 405
Standardförbättringar ventilation	357 853	408 975
Markanläggning	289 542	0

Taxeringsvärden

Bostäder	63 800 000	63 800 000
Lokaler	1 740 000	1 740 000

Totalt taxeringsvärde

	65 540 000	65 540 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 220 000</i>	<i>51 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 320 000</i>	<i>14 320 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 119 730	0
	2 119 730	0
Årets anskaffningar		
Installationer	1 262 594	2 119 730
	1 262 594	2 119 730
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 382 324	2 119 730

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	-27 952	0
	-27 952	0

Årets avskrivningar

Installationer	-203 337	-27 952
	-203 337	-27 952

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-231 289	-27 952
	-231 289	-27 952

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	3 151 036	2 091 778
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Installationer	3 151 036	2 091 778
----------------	-----------	-----------

π

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation	607 749	607 749
Omklassificering	-607 749	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	607 749

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	214 500	214 500
Summa andra långfristiga fordringar	214 500	214 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 835	-235
Kundfordringar	0	410 964
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 835	410 729

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 612	20 457
Momsfordringar	148 659	0
Andra kortfristiga fordringar	57 132	0
Summa övriga fordringar	232 403	20 457

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	234 227	209 132
Förutbetalda driftkostnader	4 665	4 159
Förutbetalt förvaltningsarvode	271 129	217 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 282	114 675
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 503	2 587
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 793	21 052
Förutbetalda hyreskostnader	1 664	1 638
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	546 263	570 429

π

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 031 470	4 876 475
Transaktionskonto	2 619 720	2 289 486
Summa kassa och bank	7 651 189	7 165 961

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 663 484	24 958 693
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-303 536	-303 536
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 318 574	-7 223 556
Långfristig skuld vid årets slut	11 041 374	17 431 601

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,40%	2024-09-28	4 250 750,00	-4 214 000,00	36 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-30	2 856 000,00	0,00	32 000,00	2 824 000,00
SEB	3,18%	2025-09-28	0,00	4 214 000,00	12 250,00	4 201 750,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2025-09-01	1 878 952,00	0,00	40 000,00	1 838 952,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-12-30	4 679 144,00	0,00	52 136,00	4 627 008,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-03-30	5 461 921,00	0,00	65 412,00	5 396 509,00
SWEDBANK	4,04%	2026-04-24	2 972 806,00	0,00	24 981,00	2 947 825,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 859 120,00	0,00	31 680,00	2 827 440,00
Summa			24 958 693,00	0,00	295 209,00	24 663 484,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår) som klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 303 536 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 11 344 910 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	272 180	513 706
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 513
Summa leverantörsskulder	272 180	517 219

TL

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 830	12 263
Summa skatteskulder	7 830	12 263

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	328 324	333 493
Skuld för moms	-3 534	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 100	0
Clearing	210	3 535
Summa övriga skulder	326 100	337 028

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	52 925	43 074
Upplupna räntekostnader	94 498	79 641
Upplupna driftskostnader	28 985	95 315
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	45 032	0
Upplupna elkostnader	52 643	16 741
Upplupna vattenavgifter	22 999	21 393
Upplupna värmekostnader	134 287	138 503
Upplupna kostnader för renhållning	2 681	2 681
Upplupna revisionsarvoden	18 500	14 500
Upplupna styrelsearvoden	176 416	172 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 724
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	501 145	578 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 130 110	1 174 285

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 519 000	46 519 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

TL

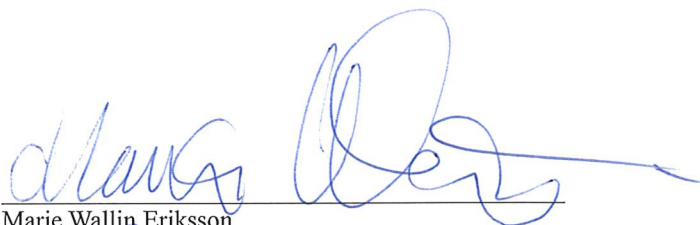
Styrelsens underskrifter

Västerås 18/3-25

Ort och datum



Adrian Rinaldo



Marie Wallin Eriksson



Tina Jansson



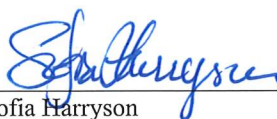
Ove Sundlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-27

2025-03-19



Theodor Lönnman
BoRevision AB



Sofia Harryson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Geväret, org.nr. 778000-4946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geväret för räkenskapsåret 2024.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Geväret för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro den 27/3 - 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Västerås den 18/3 2025



Sofia Harryson
Av föreningen vald revisor

Hållbarhetsredovisning 2024

BRF Geväret (778000-4946)



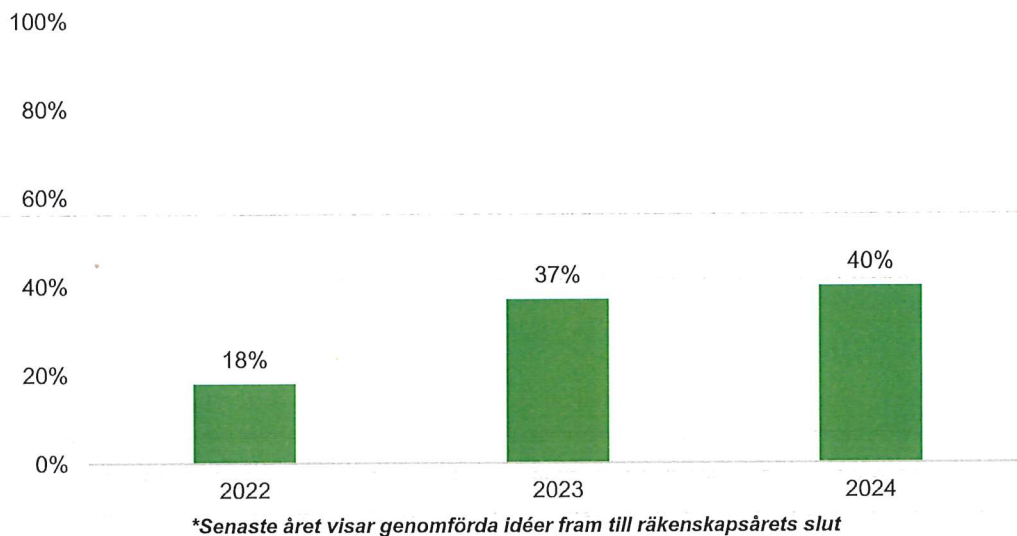
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Geväret har registrerat som genomförda.

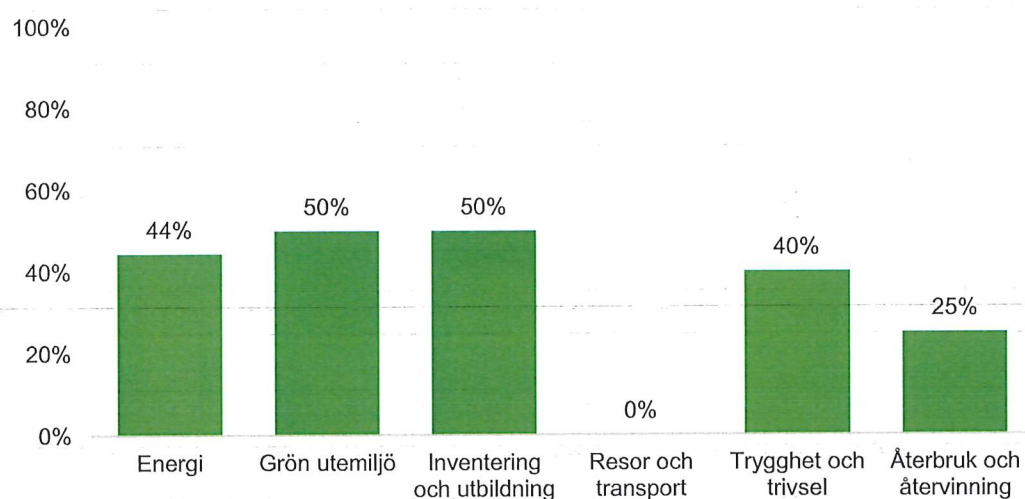
För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 40% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Sparat energi med AI-teknik
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Installerat solceller
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Kontrollerat termostatventilens funktion

Återbruk och återvinning

- Insamling av flaskor och burkar med pant
- Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

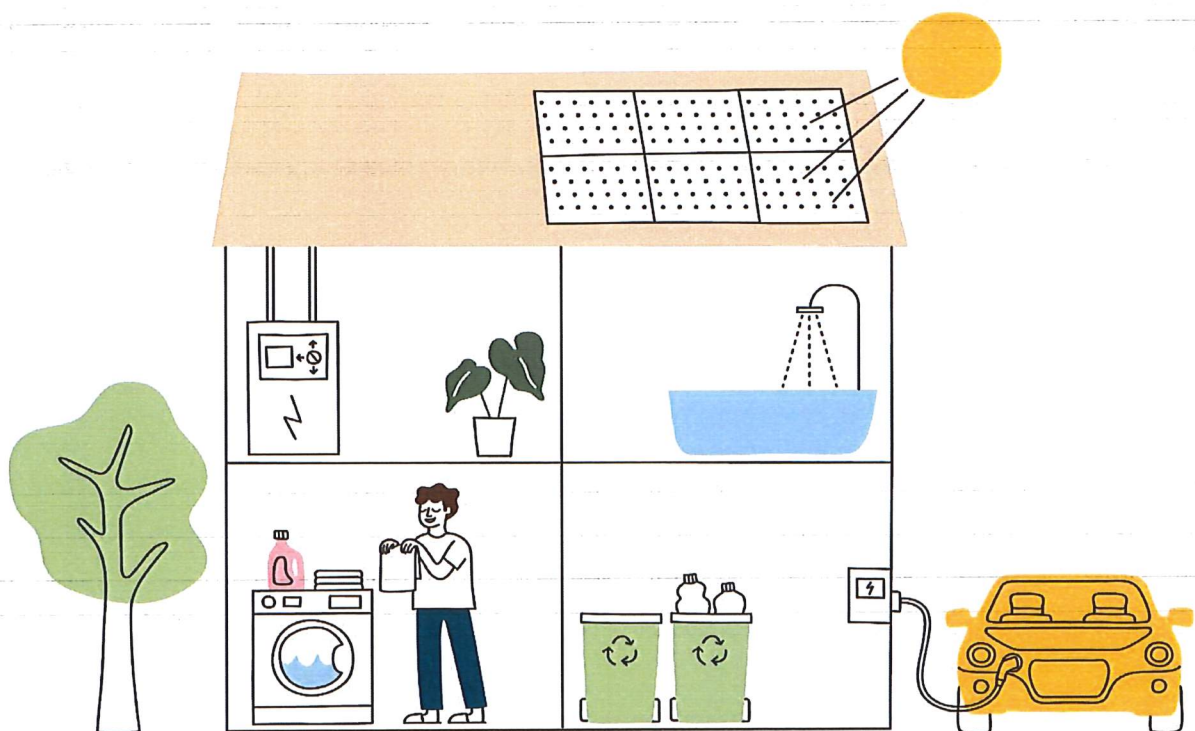
- Välkomnat nya medlemmar
- Bjudit in till integration

Inventering och utbildning

- Informerat boende om hållbarhet
- Utvecklat styrelsen
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen

Grön utemiljö

- Anlagt en äng
- Planterat träd
- Startat insektshotell
- Satt upp fågelholkar
- Växter som blommar hela säsongen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-03-11. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

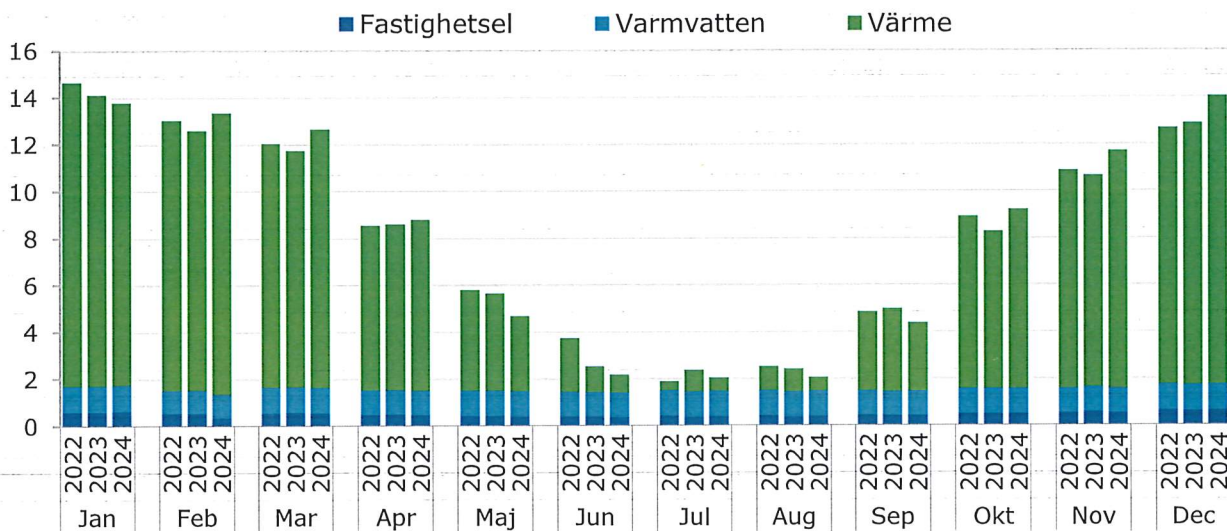
Föreningens totala area var 13 394 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	99	97	99	kWh/m ²
Varav fastighetsel	6	6	6	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	0	11	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 710 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Geväret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Geväret i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

