Bostadsrättsföreningen Gesällen

Org nr 726000-2188

Årsredovisning

2025-01-01 - 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman 2026-04-22. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Huskvarna 2026-04-22

Mikael Klasson
Ordförande

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Gesällen

Org nr 726000-2188

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesällen, Org nr 726000-2188, avger härmed årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gesällen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registreras hos Bolagsverket den 11 mars 1946.

Föreningen har sitt säter i Jönköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Klasson	Ordförande
Peter Wahlqvist	Kassör
Elin Johansson	Styrelseledamot
Gabriella Gustafsson	Styrelseledamot
Tomas Svanström	Styrelseledamot

Styrelsesuppleanter

Uno Karlsson	Styrelsesuppleant
Suzanne Nilsson	Styrelsesuppleant
Agneta Neij	Styrelsesuppleant

Under året har det hållits 6 ordinarie styrelsesammanträden samt föreningsstämman.

Förtroendevalda revisorer

Gunnel Sonnerby	Förtroendevald revisorer
Hans Bülow	Förtroendevald revisorer

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jönköping Svarven 4 i Huskvarna som uppfördes 1946. Fastigheten består av 18 lägenheter. Gemensamhets ytor finns i trapphus, källare och vind där även bostadsrättshavare har tillgång till förråd. Totalt 1101,6 m2. Föreningen har mark med äganderätt och någon del i samfällighet finns ej

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229),

Adress: Gesällgatan 8 A-C

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra sami bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	Rok	Yta (m^2)
18	3	78
Totalt		**1 404**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Underhållsplan och underhåll

Föreningen har en underhållsplan och en årlig besiktning av fastighetens status görs årligen. Föreningen kommer att ta fram en uppdaterad och mer detaljerad underhållaplan.

Under 2025 utfördes inga större underhållsarbeten.

Under 2024 utfördes följande underhåll:

Byte till nya proppskåp i källaren samt godkänd radomätning av Anticimex.

Under 2023 utfördes följande underhåll:

Alla glödlampor i vindsförråden är utbytta till LED.

Nya entrétak med belysning över ingångarna gjordes under hösten.

Under 2023 momsregistrerade föreningen en del av verksamheten i samband med installation av solceller

Föreningen beslutade även att göra en uppskrivning på marken upp till taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har uppstått under 2025.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat två städdagar vilka avslutades med pizza och fika på gården.

Föreningens medlemmar sköter en del av föreningens förvaltning, städning och skötsel av inne och ute miljö.

Föreningens ekonomi

Höjning av årsavgiften gjordes i januari 2025 med 200 kr per lägenhet samt 50 kr per parkeringsplats.

Villkoren på våra lån på Swedbank ligger med rörliga villkor (90 dagar) vilket gör att alla lån betraktas som kortfristiga. Dock finns i dagsläget inget som tyder på att mer än 96 000 kr ska amorteras årligen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en mindre förlust i år på -17 tkr, men jämfört mot tidigare år har man bättre kunnat möta upp räntekostnader och driftskostnader med hyreshöjningen.

Föreningen bedömmer att det inte har någon effkt på framtida möjligheter att finansiera ekonomiska åtaganden.

Föreningen har beslutat att höja månadsavgifterna från och med 1 januari 2026 med 200 kr per lägenhet samt 50 kr per parkeringsplats.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning	647	684	735	771	830
Balansomslutning	2 693	4 378	10 075	9 789	9 703
Årsavgift per kvm (kr/kvm)			517	515	550
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)			3 316	3 248	3 179
Sparande per kvm (kr/kvm)			0	0	0
Räntekänslighet (%)			6	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)			159	205	230
Årsavgift / totala rörelseintäkter (%)			92,4%	93,8%	93,1%

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivnings-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	39 160	5 866 100	225 000	-841 250	-146 370	5 142 640
Disposition av förra årets resultat				-146 370	146 370	0
Avsättning till yttre fond			75 000	-75 000		0
Årets resultat					-17 125	-17 125
Eget kapital 2025-12-31	**39 160**	**5 866 100**	**300 000**	**-1 062 620**	**-17 125**	**5 125 515**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust

Ansamlad förlust		-1 062 620
Årets resultat		-17 125
	Summa	**-1 079 745**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar		-75 000
i ny räkning överförs		-1 004 745
	Summa	**-1 079 745**

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01 - 2025-12-31*	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	829 649	771 305
Summa rörelseintäkter		**829 649**	**771 305**
Rörelsenskostnader			
Driftskostnader	3	-532 214	-488 593
Övriga kostnader		-66 181	-115 055
Personalkostnader	4	-27 219	-23 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 536	-85 536
Summa rörelsekostnader		**-711 150**	**-712 435**
Summa rörelseresultat		**118 499**	**58 870**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 658	-205 250
Summa resultat från finansiella poster		**-135 624**	**-205 240**
Resultat efter finansiella poster		**-17 125**	**-146 370**
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		**-17 125**	**-146 370**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01 - 2025-12-31*	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-17 125	-146 370
Justering för poster som inte ingår I kassaflödet		84 877	86 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**67 752**	**-60 217**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 676	-14 035
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		27 647	-44 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**89 723**	**-118 985**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-96 000	-96 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-96 000**	**-96 000**
Årets kassaflöde		**-6 277**	**-214 985**
Likvida medel vid årets början		213 866	428 851
Likvida medel vid årets slut		207 589	213 866

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 445 887	9 523 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	10 074	18 078
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 455 961**	**9 541 497**
Summa anläggningstillgångar		**9 455 961**	**9 541 497**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 270	33 594
Summa kortfristiga fordringar		**39 270**	**33 594**
Kassa och bank		**207 589**	**213 866**
Summa omsättningstillgångar		**246 859**	**247 460**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 702 820**	**9 788 957**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 160	39 160
Uppskrivningsfond	7	5 866 100	5 866 100
Fond för yttre underhåll		300 000	225 000
Summa bundet eget kapital		**6 205 260**	**6 130 260**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-1 062 620	-841 250
Årets resultat		-17 125	-146 370
Summa fritt eget kapital		**-1 079 745**	**-987 620**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 125 515**	**5 142 640**
Kortfristiga skulder			
Skulder till Kreditinstitut		4 464 000	4 560 000
Aktuella skatteskulder		2 078	2 737
Övriga kortfristiga skulder		3 197	2 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 030	81 068
Summa kortfristiga skulder		**4 577 305**	**4 646 317**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 702 820**	**9 788 957**

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna lär oförändrade jämfört med föregående är

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till auskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och stgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, når det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamana kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader for reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, tak och solcellsanläggning	1,25-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att Rörväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Balansomslutning
Föreningens samlade tillgångar

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm
Räntebärande skulder på balansdagen /antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	772 600	723 350
Försäljning el	5 749	0
Fakturerad el till medlemmar	51 300	47 955
	829 649	**771 305**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
El	-64 870	-66 160
Uppvärmning	-171 254	-157 828
Vatten och avlopp	-86 915	-63 477
Reparationer	-4 884	-48 291
Städning & renhållning	-51 573	-39 983
Kabel-TV	-70 048	-52 452
Försäkring	-23 004	-22 596
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-31 032	-29 340
Övriga driftskostnader	-28 634	-8 466
	-532 214	**-488 593**

Not 4 Arvode förtroendevalda

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Styrelsarvode	-20 500	-17 400
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-5 719	-4 851
	-27 219	**-23 251**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	3 872 535	3 872 535
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 872 535**	**3 872 535**
Ingående avskrivningar	-215 216	-137 684
Årets avskrivningar	-77 532	-77 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-292 748**	**-215 216**
Ingående/Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 866 100**	**5 866 100**
Utgående restvärde enligt plan	**9 445 887**	**9 523 419**
Taxeringsvärde byggnader	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	22 400 000	**22 400 000**

Byggnadens nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 000**	**40 000**
Ingående avskrivningar	-21 922	-13 918
Årets avskrivningar	-8 004	-8 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 926**	**-21 922**
Utgående restvärde enligt plan	**10 074**	**18 078**

Not 7 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp vid årets ingång	5 866 100	5 866 100
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Belopp vid årets utgång	**5 866 100**	**5 866 100**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	**4 800 000**

Underskrifter

Huskvarna 2026-04-22

Mikael Klasson
Ordförande

Peter Wahlqvist
Styrelseledamot

Elin Johansson
Styrelseledamot

Gabriella Gustafsson
Styrelseledamot

Tomas Svanström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Gunnel Sonnerby
Av föreningen vald revisor

Hans Bülow
Av föreningen vald revisor