



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gusken i Grycksbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gusken i Grycksbo med säte i FALUN org.nr. 783200-3557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Stallgården 1:381 i Falu Kommun. På fastigheten har under året 1964 uppförts två hus med adress Drottningvägen 10 A-D vilka innehåller 27 lägenheter med bostadsrätt, 10 bilplatser med motorvärmare/laddning för elbil samt 8 garage.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallgården 1:381	1965-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 756
11	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 756

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 4 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Falun Stallgården GA:1	G:A	717909-1579	16200 / 1439990	Vägar, Grönområden

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johanna Granath	Ordförande		
Lars Lingvall	Ledamot		
Monika Jawette	Ledamot		
Roland Laggar	Ledamot		
Anna-Lena Andersson	HSB-ledamot		2023-06-14
Sofia Stålborg	HSB-ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Laggar och Lars Lingvall. Under året har Anna-Lena Andersson avgått och Sofia Stålborg tillkommit.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Johanna Granath, Lars Lingvall, Monika Jawette och Roland Laggar.

Revisorer har varit Ann-Helen Grönoset, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen med Johanna Granath som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Lars Lingvall med Roland Laggar som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023- 06-14 i samlingslokalen Viran på Drottningvägen 10 C-D. På stämman deltog 13 (11) röstberättigade medlemmar samt en icke medlem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 809 kr/m². I årsavgifterna ingår hushållsel, vatten och värme.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen reviderades senast i juni 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehov i underhållsplanen.

Under året har föreningen installerat/uppdaterat bredband via fiber i fastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Carport nybyggd
2011	Ny torktumlare
2012	Ny uteplats
2012	Källartrapphusen ommålade
2017	Dränering
2022	Byte armaturer trapphus
2022	Installation laddstolpar för elbil

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av två yttre källardörrar
- Byte av fyra stolpar på carport
- OVK-besiktning
- Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en lägenhet en röst oavsett antalet inneavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har styrelsen deltagit i utbildning om Bostadsjuridik samt Stadgeändring. Föreningens medlemmar har under året erhållit blad med information från styrelsen.

E-postadress till HSB Brf Gusken är brfgusken.styrelsen@gmail.com.

HSB MälarDalarna har hand om ekonomisk och administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB www.hsb.se/malardalarna där man bland annat kan hitta information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	182	248	231	211
Skuldsättning, kr/kvm	2 020	2 370	2 431	2 493	2 547
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 020	2 370	2 431	2 493	2 547
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	254	239	245	225	231
Årsavgifter, kr/kvm	749	734	734	734	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	793	788	773	775	772
Nettoomsättning, tkr	1 392	1 375	1 357	1 355	1 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	-89	52	235	189	140
Soliditet, %	45	42	42	39	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter (inklusive vatten, el och värme) per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppkommen förlust: Uppkommen förlust beror främst på ökade driftkostnader och utförda underhållsåtgärder under året. Underhållsåtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen ser årligen över behovet av eventuella avgiftshöjningar får att möta ökade kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	244 595	0	0	244 595
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 134 784	0	-113 750	2 021 034
S:a bundet eget kapital, kr	2 379 379	0	-113 750	2 265 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	823 015	51 589	113 750	988 354
Årets resultat, kr	51 589	-51 589	-88 979	-88 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	874 604	0	24 771	899 375
S:a eget kapital, kr	3 253 983	0	-88 979	3 165 004

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 172 750 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	874 604
Årets resultat, kr	-88 979
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	172 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	899 375

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	899 375

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 391 733	1 374 505
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 422
Summa rörelseintäkter		1 391 733	1 383 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-949 315	-892 283
Planerat underhåll	Not 5	-172 750	-64 375
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-89 338	-74 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 392	-203 181
Summa rörelsekostnader		-1 406 794	-1 234 542
Rörelseresultat		-15 061	149 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 088	5 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-106 006	-102 943
Summa finansiella poster		-73 918	-97 796
Årets resultat		-88 979	51 589
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-59 000	-1 000
Disposition underhållsfond		172 750	64 375
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		113 750	63 375
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		24 771	114 964

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	4 873 792	5 012 599
Mark	Not 11	54 280	54 280
Markanläggningar	Not 12	659 893	712 339
Inventarier	Not 13	66 807	0
		<u>5 654 772</u>	<u>5 779 218</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

5 655 2725 779 718**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		828 917	1 373 020
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 029	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 166	33 354
		<u>876 112</u>	<u>1 406 542</u>

Kortfristiga placeringar

Not 16 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 17 109 5 000

Summa omsättningstillgångar

1 376 2221 911 542**Summa tillgångar****7 031 494****7 691 260**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		244 595	244 595
Underhållsfond		2 021 034	2 134 784
		<u>2 265 629</u>	<u>2 379 379</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		988 354	823 015
Årets resultat		-88 979	51 589
		<u>899 375</u>	<u>874 604</u>
Summa eget kapital		<u>3 165 004</u>	<u>3 253 983</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	0	1 137 500
		<u>0</u>	<u>1 137 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	3 547 769	3 024 934
Leverantörsskulder		73 434	44 854
Aktuell skatteskuld		5 749	3 775
Fond för inre underhåll		7 973	7 973
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	1 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	230 029	218 241
		<u>3 866 490</u>	<u>3 299 777</u>
Summa skulder		<u>3 866 490</u>	<u>4 437 277</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 031 494</u>	<u>7 691 260</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-88 979	51 589
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	195 392	203 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	106 413	254 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 673	38 791
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 878	19 926
Kassaflöde från löpande verksamhet	136 617	313 487
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-129 055
Investeringar i maskiner/inventarier	-70 946	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-70 946	-129 055
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-614 665	-107 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-614 665	-107 204
Årets kassaflöde	-548 994	77 228
Likvida medel vid årets början	1 878 020	1 800 792
Likvida medel vid årets slut	1 329 027	1 878 020

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 5,7%

Inventarier 5,8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 147 522 kr. (1 147 522 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 314 497	1 289 568
Hyror, garage- och p-platser	64 000	62 400
Ovriga avgifter, laddplatser	8 396	0
Övriga intäkter	4 840	22 537
	<u>1 391 733</u>	<u>1 374 505</u>
	1 391 733	1 374 505
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	9 422
	<u>0</u>	<u>9 422</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	217 306	193 396
Reparationer	49 690	34 776
El	82 636	83 928
Uppvärmning	263 700	238 579
Vatten	100 081	96 872
Sophämtning	40 901	43 628
Övriga avgifter	32 937	31 269
Gemensamhetsanläggning	6 075	0
Förvaltningskostnader	116 407	126 260
Fastighetsavgift	23 586	23 586
Övriga driftskostnader	15 996	19 988
	<u>949 315</u>	<u>892 283</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	172 750	64 375
	<u>172 750</u>	<u>64 375</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	69 500	62 300
Revisorsarvode	2 500	0
Löner och andra ersättningar	4 175	1 464
Sociala kostnader	13 163	10 939
	<u>89 338</u>	<u>74 703</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	138 808	160 414
Markanläggningar	52 446	42 766
Inventarier	4 139	0
	<u>195 392</u>	<u>203 181</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	32 052	5 065
Ränteintäkter skattekonto	6	0
Ovriga finansiella intäkter	30	82
	<u>32 088</u>	<u>5 147</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	106 006	102 486
Övriga finansiella kostnader	0	457
	<u>106 006</u>	<u>102 943</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 763 725	8 763 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 763 725	8 763 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 751 126	-3 590 712
Årets avskrivningar	-138 808	-160 414
Utgående avskrivningar	-3 889 933	-3 751 126
Bokfört värde	4 873 792	5 012 599
Taxeringsvärde för Stallgården 1:381. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Byggnad - lokaler	225 000	225 000
	5 825 000	5 825 000
Mark - bostäder hyreshus	1 512 000	1 512 000
Mark - lokaler		
	1 512 000	1 512 000
Taxeringsvärde totalt	7 337 000	7 337 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	54 280	54 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 280	54 280
Bokfört värde	54 280	54 280
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	919 855	790 800
Årets investeringar	0	129 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 855	919 855
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 516	-164 750
Årets avskrivningar	-52 446	-42 766
Utgående avskrivningar	-259 962	-207 516
Bokfört värde	659 893	712 339
Not 13 Inventarier		
Årets investeringar, installation fiber	70 946	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 946	0
Årets avskrivningar	-4 139	0
Utgående avskrivningar	-4 139	0
Bokfört värde	66 807	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	2 029	168			
		2 029	168			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlånning.	500 000	500 000			
Not 17	Kassa och bank					
	Handkassa	109	5 000			
		109	5 000			
Not 18	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	244 595	2 134 784	823 015	51 589	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			51 589	-51 589	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-172 750	172 750		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		59 000	-59 000		
	Årets resultat				-88 979	
	Belopp vid årets slut	244 595	2 021 034	988 354	-88 979	
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	262712	5,45%	2024-01-02	734 620	13 680
	Stadshypotek AB	275828	5,49%	2024-03-01	1 675 649	43 524
	Stadshypotek AB	64335	1,64%	2024-07-30	1 137 500	50 000
					3 547 769	107 204
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					3 011 749
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				4 850 800	4 850 800
	Summa ställda säkerheter				4 850 800	4 850 800
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				107 204	607 204
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 440 565	2 417 730
					3 547 769	3 024 934
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				786	0
	Källskatt				750	0
					1 536	0
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				125 391	112 426
	Upplupna räntekostnader				18 729	12 530
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				85 909	93 285
					230 029	218 241
Not 23	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Johanna Granath

.....
Lars Lingvall

.....
Monika Jawette

.....
Roland Laggar

.....
Sofia Ståhlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Ann-Helen Grönoset
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gusken i Grycksbo, org.nr. 783200-3557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gusken i Grycksbo 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.
- 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.
- 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Gusken i Grycksbo för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Grycksbo

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helen Grönoset
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gusken i Grycksbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:53:13



LARS LINGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:40:38



ROLAND LAGGAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:33:15



MONIKA JAWETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:56:57



SOFIA STÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:22:57



ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:48:31



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 06:19:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gusken i Grycksbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:50:45



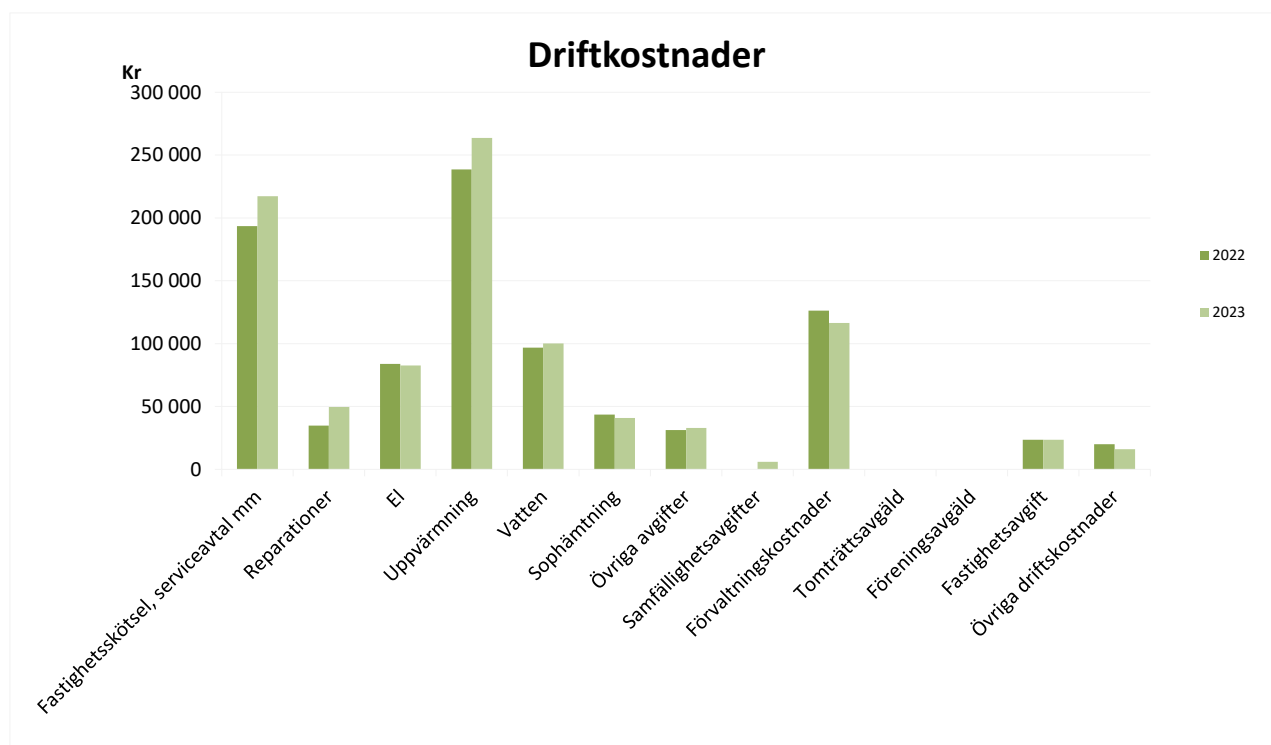
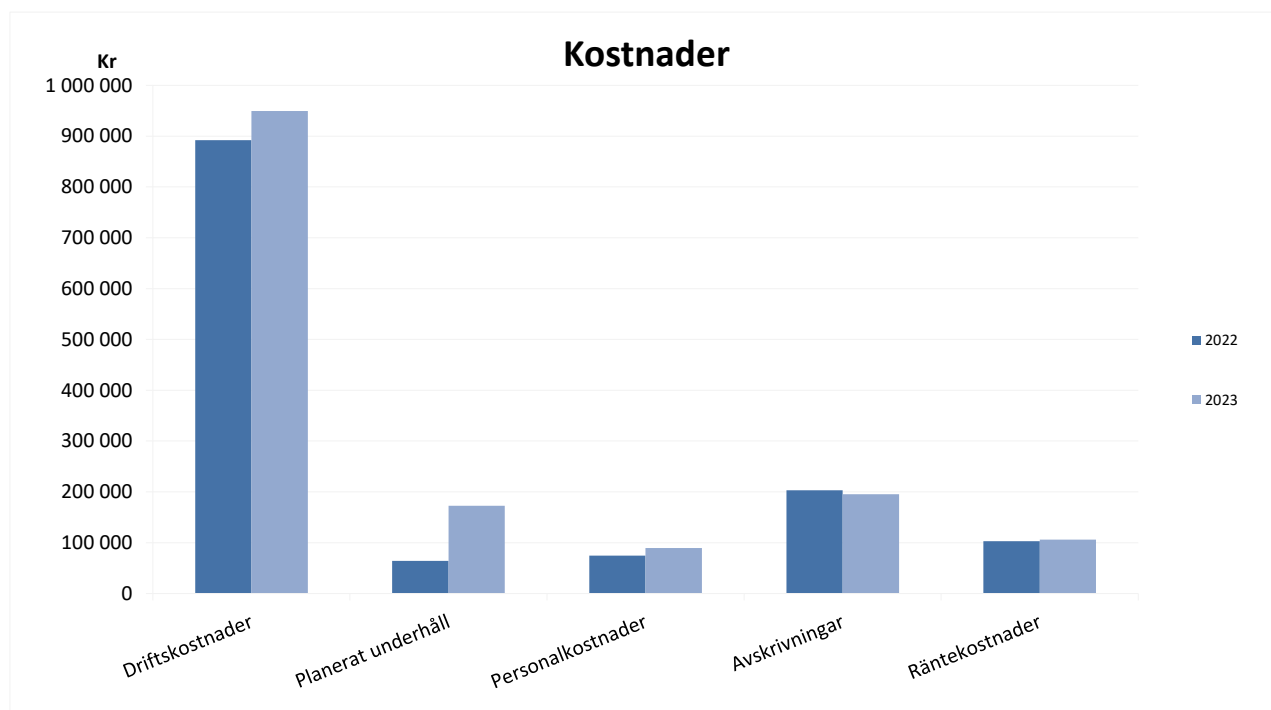
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 06:20:59



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gusken i Grycksbo



159

KR/KVM

SPARANDE



2020

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



254

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



749

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 159 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2020 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 254 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 749 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.