



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Gussarvet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gussarvet i Hedemora med säte i Hedemora org.nr. 782000-0524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1954-11-20 med byggnadsår 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mörten 17 i Hedemora kommun med adresserna Winkvist gata 5A-D samt Gussarvsg 16 A-C:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörten 17	1954-11-20	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag . Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	262
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3856
17	garageplatser	354
23	p-platser	0
Totalt 107 objekt		4472

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st lägenheter fördelade på 2 hus.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mostafa Geha	Ordförande
Anita Söderström	Sekreterare
Solveig Törnqvist	Ledamot
Lars Bjurman	Ledamot
Angelica Färkers	Ledamot
Kristoffer Larsson Velander	Ledamot
Staffan Gustafsson	Suppleant
Mikael Åkerberg	Suppleant
Ali Hassan	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angelika Färkers och Ali Hassan pga flytt. Övriga ledamöter i tur att avgå är Anita Söderström och Lars Bjurman. William Toth har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anita Söderström, Angelica Färkers och Mostafa Geha.

Revisorer under året har varit KPMG.

Valberedning har varit: Lena Engström och Ylva Pettersson(sammankallande) valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den är reviderad under året för att vara aktuell.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under år 2023.

Under året har föreningen köpt ny tvättmaskin samt torktumlare. Underhåll av trappnedgång till källaren har utförts samt en åtgärd av en spricka i fasaden.

Kommande planerade investeringar och underhåll är byte av tak och förbättring av fasad på garagelängan år 2026. År 2027 är det byte av tak på fastigheten på Winqvists gata.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 542 244 kr. Under året har föreningen amorterat 319 632 kr.

Styrelsen tror att det blir kommande avgiftshöjningar på grund av ränteläget när lånen skrivs om år 2025 kommer räntekostnaderna att öka.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Under året har medlemmarna fått löpande information .

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	226	226	230	15
Skuldsättning, kr/kvm	3 335	3 409	3 482	3 555	3 876
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	195	179	167	161	160
Årsavgifter, kr/kvm	716	705	705	691	695
Totala intäkter, kr/kvm	682	677	666	650	0
Nettoomsättning, tkr	2 964	2 939	2 893	2 827	2 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	213	364	-75	179	65
Soliditet, %	19	18	16	16	15

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 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.

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	377 312	0	0	377 312
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	495 926	-127 309	67 000	435 617
S:a bundet eget kapital, kr	873 238	-127 309	67 000	812 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 135 800	364 975	60 309	2 561 083
Årets resultat, kr	364 975	-364 975	364 975	213 715
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 500 775	0	425 284	2 774 798
S:a eget kapital, kr	3 374 013	-127 309	492 284	3 587 727

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 500 774
Årets resultat, kr	213 715
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 309
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 774 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 774 798

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 964 865	2 939 174
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 848	0
Summa rörelseintäkter		2 980 713	2 939 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 792 804	-1 633 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 511	-19 127
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-91 100	-56 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-521 247	-528 690
Summa rörelsekostnader		-2 422 662	-2 237 497
Rörelseresultat		558 051	701 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 640	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-365 976	-338 466
Summa finansiella poster		-344 336	-336 702
Årets resultat		213 715	364 975

2023

ÅRSREDOVISNING

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

Byggnader och mark

Not 10

17 317 287

17 838 534

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

17 317 287

17 838 534

Summa anläggningstillgångar**17 317 287****17 838 534****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12

4 205

-63

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13

1 410 381

860 855

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 126

71 562

Summa kortfristiga fordringar

1 491 712

932 354

Summa omsättningstillgångar**1 491 712****932 354****SUMMA TILLGÅNGAR****18 808 999****18 770 888**

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		377 312	377 312
Fond för yttre underhåll		435 617	495 926
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>812 929</u>	<u>873 238</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 561 083	2 135 800
Årets resultat		213 715	364 975
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 774 798</u>	<u>2 500 774</u>
Summa eget kapital		3 587 728	3 374 013
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 222 612	14 111 724
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 222 612</u>	<u>14 111 724</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	319 632	750 152
Leverantörsskulder		131 937	19 383
Skatteskuld		32 036	18 802
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	144 878	139 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	370 176	357 582
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>998 659</u>	<u>1 285 151</u>
Summa skulder		<u>15 221 271</u>	<u>15 396 875</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 808 999	18 770 888

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	213 715	364 975
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 247	528 690
Kassaflöde från löpande verksamhet	734 962	893 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 491	-6 253
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	144 028	-85 134
Kassaflöde från löpande verksamhet	875 500	802 278
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-319 632	-319 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-319 632	-319 632
Årets kassaflöde	555 868	482 646
Likvida medel vid årets början	849 182	366 536
Likvida medel vid årets slut	1 405 050	849 182

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 3,3-5%

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 353 474 kr. (2 353 474 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	2 760 168	2 719 356
Hyror	189 250	187 699
Övriga intäkter	23 885	43 126
Bruttoomsättning	2 973 303	2 950 181
Hyresbortfall	-686	-3 255
Avsatt till inre fond	-7 752	-7 752
	2 964 865	2 939 174
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	15 848	0
	15 848	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	185 611	122 292
Reparationer	23 567	100 263
El	105 650	100 945
Uppvärmning	512 984	446 730
Vatten	231 585	234 111
Sophämtning	97 130	96 602
Övriga avgifter	231 557	207 384
Förvaltningskostnader	123 422	123 093
Fastighetsavgift	80 050	80 050
Övriga driftskostnader	73 938	29 960
Planerat underhåll	127 309	91 859
	1 792 804	1 633 289
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	1 097	0
Juridiska avgifter	2 958	1 532
Revisionskostnad	12 188	12 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	279	4 796
Övriga kostnader	989	800
	17 511	19 127
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	26 000	15 900
Övriga arvoden	42 410	21 265
Revisorsarvode	2 000	1 000
Löner och andra ersättningar	0	9 180
Sociala kostnader	20 490	13 243
	90 900	60 588
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-4 197
	200	-4 197
	91 100	56 391
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	455 855	455 855
Markanläggningar	65 393	72 835
	521 247	528 690
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	21 554	1 728
Ränteintäkter skattekonto	81	0
Övriga finansiella intäkter	5	36
	21 640	1 764

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	364 626	338 329
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	50
	Övriga finansiella kostnader	1 350	87
		365 976	338 466

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	27 673 442	27 673 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 673 442	27 673 442
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 085 798	-10 629 943
Årets avskrivningar	-455 855	-455 855
Utgående avskrivningar	-11 541 653	-11 085 798
Bokfört värde	16 131 789	16 587 644
Summa byggnader och mark	16 131 789	16 587 644
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 571 286	1 571 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 571 286	1 571 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-320 396	-247 561
Årets avskrivningar	-65 393	-72 835
Utgående avskrivningar	-385 789	-320 396
Bokfört värde	1 185 497	1 250 890
Taxeringsvärde för Mörtén 17 i Hedemora. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 600 000	18 600 000
Byggnad - lokaler	701 000	701 000
	19 301 000	19 301 000
Mark - bostäder hyreshus	4 800 000	4 800 000
Mark - lokaler	284 000	284 000
	5 084 000	5 084 000
Taxeringsvärde totalt	24 385 000	24 385 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	117 561	117 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 561	117 561
Ingående avskrivningar	-117 561	-117 561
Utgående avskrivningar	-117 561	-117 561
Bokfört värde	0	0

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 205	-63			
	4 205	-63			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	5 331	11 673			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 405 050	849 182			
	1 410 381	860 855			
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	377 312	495 926	2 135 800	364 975	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			364 975	-364 975	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-127 309	127 309		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		67 000	-67 000		
Årets resultat				213 715	
Belopp vid årets slut	377 312	435 617	2 561 083	213 715	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	166358	2,32%	2025-03-01	713 140	15 760
Stadshypotek AB	190146	2,30%	2025-03-30	1 004 596	22 080
Stadshypotek AB	190147	2,30%	2025-03-30	2 038 298	44 796
Stadshypotek AB	190148	2,30%	2025-03-30	2 036 984	44 768
Stadshypotek AB	190149	2,30%	2025-03-30	2 038 376	44 800
Stadshypotek AB	190151	2,50%	2025-04-30	824 642	18 124
Stadshypotek AB	190152	2,30%	2025-03-30	1 580 130	34 920
Stadshypotek AB	190153	2,50%	2025-04-30	1 046 004	22 988
Stadshypotek AB	190155	2,50%	2025-04-30	784 784	17 248
Stadshypotek AB	295514	4,84%	2026-09-30	430 520	9 208
Stadshypotek AB	190156	2,94%	2025-06-01	802 620	17 640
Stadshypotek AB	202188	3,46%	2025-06-30	1 242 150	27 300
				14 542 244	319 632
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 222 612	
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					12 944 084
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				16 312 000	16 312 000
varav frigjorda					
Summa ställda säkerheter				16 312 000	16 312 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				319 632	319 632
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	430 520
				319 632	750 152
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				2 630	2 885
Källskatt				2 511	2 754
Fond för inre underhåll				139 737	133 593
				144 878	139 232
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				226 809	237 729
Upplupna räntekostnader				48 925	48 905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				94 442	70 948
				370 176	357 582
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter**2023-12-31****2022-12-31**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Noter**2023-12-31****2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Ali Hassan.....
Angelica Färkers.....
Anita Söderström.....
Kristoffer Larsson Velandar.....
Lars Bjurman.....
Mostafa Geha.....
Solveig Törnqvist.....
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024.....
Tord Gunnarsson
Av stämman vald revisor.....
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gussarvet i Hedemora, org. nr 782000-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gussarvet i Hedemora för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 9-9 i detta dokument.

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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gussarvet i Hedemora för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levde
Auktoriserad revisor

Tord Gunnarsson
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Gussarvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOSTAFA GEHA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 09:53:10



ANITA SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:52:55



ANGELICA FÄRKERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:38:44



SOLVEIG TÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:35:53



KRISTOFFER LARSSON VELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:19:25



LARS BJURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:16:14



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:57:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Gussarvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:58:22



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Gussarvet i Hedemora



198
KR/KVM
SPARANDE



3335
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



195
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



716
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 198 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 3335 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 5%	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 195 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 716 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 föreningsstämmans 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.