



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Gustafsgården i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769606-4232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 145:6	2002-01-01	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7934
2	lokaler (hyresrätt)	165
Totalt 90 objekt		8099

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 5 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:55	G:A	717905-3306	8106 / 89661	Körvägar samt utomhusbelysning, Gång-och cykelvägar, Torg och öppna platser, Avfallsområde, Bryggor, Kajanläggningar, Pir, Dag-, Kall- och spillvattensystem
Nacka Sicklaön GA:56	G:A	717905-3306	72 / 706	Parkeringsplatser på mark, Underjordiskt garage
Nacka Sicklaön GA:85	G:A	717905-3306	8106 / 67210	Miljöstation, Källsortering

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torben Vincentsen	Ordförande	2014-05-09
Anne Lindholm	Ledamot	2020-11-23
Johan Lundholm	Ledamot	2016-07-11
Jessica Perhage	Ledamot	2015-05-11
Johanna Kirk	Ledamot	2015-05-11
Karin Nybacka	Ledamot	2021-06-16
Mats Nylander	Suppleant	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Kirk, Johan Lundholm och Karin Nybacka.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Torben Vincentsen, Johan Lundholm, Jessica Perhage, Johanna Kirk.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Petra Hagström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Henrik Haarby (sammankallande) och Faiz Bapira, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 14 varav 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-27.

2022 har varit ett år präglad av många yttre händelser för Gustafsgården. Inledningsvis försvann restriktionerna från covid-19 pandemin, vilket gjorde det lättare i samarbete med entreprenörer, förvaltare mm. Men den allmänna oron som följde i spåren av kriget i Ukraina har påverkat inte bara oss, men även de flesta bostadsrättsföreningar i Sverige.

Sedan 2014 har vi varit gynnade av ett lågt ränteläge och har därför undan för undan kunnat konsolidera och hålla en oförändrat årsavgift. Vissa år har vi till och med kunnat sänka hyran, vilket vi har gjort med sammanlagt 17% sedan 2014. Samtidigt har vi försökt att göra extraamorteringar samt effektiviseringar och energibesparande åtgärder, och vår energiförbrukning har därför sjunkit stadigt de senaste åren. Vi konkurransutsätter även löpande våra entreprenörer när befintliga avtal går ut, och vi ser till att endast ha de förvaltningsavtal med HSB som är absolut nödvändiga.

Trots våra åtgärder gjorde den ökande inflationen och det höjde ränteläget att vi behövde höja årsavgiften med 10% från och med den 1 januari 2023. Värme, vatten, samfällighetsavgift och mycket mera har gått upp, och även de flesta avtal vi har. Vi har försökt att sprida riskerna på våra 4 stora fastighetslån så att ett fastighetslån löper ut och ska läggas om årligen. I höstas lade vi om ett lån med låg ränta till en väsentligt högre ränta, vilket medför bara det ökade kostnader årligen på ca en halv miljon kronor. De kommande åren framöver kommer vi att behöva göra samma sak, men förhoppningsvis hinner räntan att gå

ned lite igen. För att minska effekten har vi under året använt en stor del av vårt upparbetade kapital till extraamorteringar, vilket har medfört minskade räntekostnader.

Vi kan dock nästan med garanti säga att våra kostnader kommer att gå upp ytterligare, och att det kan medföra ytterligare hyreshöjningar under året eller inför 2024.

Vad gäller våra fastigheter så är de i bra skick eftersom vi underhåller dem löpande i enlighet med vår underhållsplan, som uppdateras årligen i samarbete med HSB. Våra största kostnader är värme och förvaltning och där kan vi alla hjälpa till med att försöka vara kostnadsmedvetna, hjälpas åt och kontakta styrelsen innan man t.ex. ringer till fastighetsjouren.

Styrelsen har varit i stort sett oförändrat sedan 2016, men vi har fått in lite nya medlemmar på senare år, och vi är alltid öppna för nya medlemmar som vill vara med och delta i förvaltningen av våra gemensamma angelägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Ommålning av balkonger och träräcken.
2017	Reparationer av avlopp, stenläggningar pga sättningar i mark och husgrund.
2017	Byte av ventilationsfläktar och cirkulationspumpar.
2020	Byte av passagesystem
2021	Renovering av hissar.
2021	Ombyggnad av befintliga ljusarmaturer utomhus och i trapphus till LED som energibesparande åtgärd.
2022	Renovering .av rostiga plåtdetaljer på taken, samt åtgärder för säkerhet vid takarbete

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	OVK-mätning och åtgärder vid behov
2024	Omläggning av stenläggningar vid behov
2028 - 2030	Putsning och ommålning av fasader (Om behov finns)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	201	190	217	260	267
Skuldsättning, kr/kvm	7 015	7 696	7 820	7 912	8 045
Räntekänslighet, %	10	11	11	10	11
Energikostnad, kr/kvm	191	182	166	177	176
Driftskostnad, kr/kvm	487	505	468	460	449
Årsavgifter, kr/kvm	719	719	719	773	773
Totala intäkter, kr/kvm	754	748	746	799	798
Nettoomsättning, tkr	6 090	6 025	6 019	6 455	6 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	320	-303	-49	573	559
Soliditet, %	66	63	63	63	63

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	104 724 000	0	0	104 724 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 482 000	0	0	1 482 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 388 255	0	846 250	4 234 505
S:a bundet eget kapital, kr	109 594 255	0	846 250	110 440 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 226 972	-302 819	-846 250	1 077 903
Årets resultat, kr	-302 819	302 819	320 461	320 461
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 924 153	0	-525 789	1 398 364
S:a eget kapital, kr	111 518 408	0	320 461	111 838 869

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 925 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 750 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	1 924 153
Årets resultat, kr	320 461
Reservation till underhållsfond, kr	-925 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 398 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 398 364

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

Styrelsen för HSB Brf Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 089 613	6 025 038
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 776 774	-4 452 813
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 829	-96 554
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-164 958	-155 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
Summa rörelsekostnader		-5 252 345	-5 932 175
Rörelseresultat		837 268	92 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 420	35 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-539 227	-431 228
Summa finansiella poster		-516 807	-395 682
Årets resultat		320 461	-302 819

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	166 807 119	168 034 903
		166 807 119	168 034 903
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		166 807 619	168 035 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 190	1 190
Övriga fordringar	Not 9	2 760 683	1 414 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	151 259	292 973
		2 913 132	1 709 127
Kortfristiga placeringar	Not 11	700 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 119	3 419
Summa omsättningstillgångar		3 616 251	7 712 546
Summa tillgångar		170 423 869	175 747 949

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 206 000	106 206 000
Yttre underhållsfond		4 234 505	3 388 255
		<u>110 440 505</u>	<u>109 594 255</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 077 903	2 226 972
Årets resultat		320 461	-302 819
		<u>1 398 364</u>	<u>1 924 153</u>
Summa eget kapital		<u>111 838 869</u>	<u>111 518 408</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	39 737 983	32 240 880
		<u>39 737 983</u>	<u>32 240 880</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 097 840	30 094 943
Leverantörsskulder		569 011	754 338
Skatteskulder		9 378	11 167
Övriga skulder	Not 15	29 664	29 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 141 124	1 098 549
		<u>18 847 017</u>	<u>31 988 661</u>
Summa skulder		<u>58 585 000</u>	<u>64 229 541</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>170 423 869</u>	<u>175 747 949</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	320 461	-302 819
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 548 246	924 966
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	141 679	10 281
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-144 541	538 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 545 384	1 473 848
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-3 954 616	473 848
Likvida medel vid årets början	7 411 200	6 937 353
Likvida medel vid årets slut	3 456 584	7 411 200

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 2020 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 704 236	5 704 236
Hyror	344 344	303 228
Övriga intäkter	41 080	17 594
Bruttoomsättning	6 089 660	6 025 058
Hysesförluster	-47	-20
	6 089 613	6 025 038
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	986 515	1 249 431
Reparationer	279 158	331 754
El	182 685	140 197
Uppvärmning	882 418	931 791
Vatten	482 592	400 877
Sophämtning	142 606	164 639
Fastighetsförsäkring	129 338	123 179
Kabel-TV och bredband	189 276	187 837
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 452	152 472
Förvaltningsarvoden	240 731	234 232
Övriga driftkostnader	22 253	16 935
Planerat underhåll	78 750	519 469
	3 776 774	4 452 813
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 178	11 190
Administrationskostnader	43 096	55 434
Extern revision	12 875	12 250
Medlemsavgifter	17 680	17 680
	82 829	96 554
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	116 000	99 000
Revisionsarvode	4 760	4 730
Övriga arvoden	4 760	14 230
Sociala avgifter	39 438	37 063
	164 958	155 023
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 459	641
Ränteintäkter HSB placeringskonto	58	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 559	34 600
Övriga ränteintäkter	345	305
	22 420	35 546
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	538 874	431 209
Övriga räntekostnader	353	19
	539 227	431 228

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 030 000	181 030 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 995 097	-11 767 312
Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 222 881	-12 995 097
Utgående redovisat värde	166 807 119	168 034 903
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 045 000	1 775 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
Summa taxeringsvärde	245 678 000	179 408 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 218	7 183
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 253 407	1 407 781
Placeringskonto HSB Stockholm	1 500 058	0
	2 760 683	1 414 964
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	147 304	271 256
Upplupna intäkter	3 955	21 717
	151 259	292 973
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	700 000	6 000 000
	700 000	6 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	3 119	3 419
	3 119	3 419

Noter	2022-12-31				2021-12-31	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	394101	0,73%	2024-10-30	15 797 040	0
	Stadshypotek AB	394108	0,61%	2023-10-30	16 443 840	0
	Stadshypotek AB	582516	3,75%	2026-10-30	13 194 943	500 000
	Stadshypotek AB	590007	3,59%	2025-12-01	11 400 000	154 000
					56 835 823	654 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 565 823
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 737 983
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					79 938 000
						79 938 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				17 097 840	30 094 943
					17 097 840	30 094 943
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				29 664	29 664
	Inre fond				0	0
					29 664	29 664
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				151 374	44 586
	Förutbetalda hyror och avgifter				572 907	454 150
	Övriga upplupna kostnader				416 843	599 813
					1 141 124	1 098 549

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anne Lindholm

Jessica Perhage

Johan Lundholm

Johanna Kirk

Karin Nybacka

Torben Vincentsen

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

Petra Hagström

William Lindström

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka, org.nr. 769606-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorenas 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn 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. 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 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 Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Hagström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Gustafsgården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBEN VINCENTSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 15:18:07



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 07:14:10



JOHAN LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 14:00:05



JESSICA PERHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 20:43:30



KARIN NYBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 15:50:10



JOHANNA KIRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 18:12:54



PETRA HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:26:05



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 14:01:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Gustafsgården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:28:10



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 14:00:54



HSB – där möjligheterna bor

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.