



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gustafsgården i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gustafsgården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769606-4232 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 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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 934
2	lokaler (hyresrätt)	165
Totalt 90 objekt		8 099

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:85	G:A	717905-3306	8106 / 67210	Miljöstation, Källsortering
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

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.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	
Christine Svanberg	Suppleant	2021-06-16	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torben Vincentsen, Jessica Perhage, Johan Lundholm, Mats Nylander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torben Vincentsen, Johan Lundholm, Jessica Perhage och Johanna Kirk.

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 Bengt Smideman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 15 varav 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10% från den 1 jan 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

2023 har varit ett år utan så många stora åtgärder i Gustafsgården. Våra fastigheter är i bra skick och vi underhåller dem löpande i enlighet med vår underhållsplan. Under året har vi genomfört stamspolning i samtliga lägenheter, samt genomfört den lagenliga ventilationskontrollen (OVK) som ska göras vart sjätte år.

Den ekonomiska lågkonjunkturen och inflationen håller i sig, vilket bland annat visar sig i väldigt få överlåtelse av lägenheter. Huvudsakligen på grund av ökade räntekostnader, samt höjda priser på bland annat vatten och fjärrvärme, har årsavgiften höjts med 13 procent från och med januari 2024. Ökningen gör att vi kan hålla en budget i balans, med tillräckliga avsättningar till underhåll.

Vad gäller föreningens avtal har en ny entreprenör för trädgårdsskötsel upphandlats, Etni, som även har hand om samfällighetens grönytor. De börjar sitt arbete till våren. Dessutom har nytt avtal om bredband tecknats med Tele2. Nytt förhoppningsvis snabbare bredband kommer att levereras från och med den 1 september när avtalet med vår nuvarande bredbandsleverantör, Telenor, löper ut.

I slutet på året fick föreningen två stora kreditfakturer från samfälligheten, dvs. återbetalning av överskjutande belopp för vatten och förvaltningskostnader. Dessa återbetalningar av engångskaraktär har gjort att trots allt gör ett litet överskott under 2023, trots ett beräknad underskott.

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
2023	Installation av övervakningssystem och sensorer för värmeövervakning

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

Årtal	Ändamål
2024	Åtgärder efter ventilationskontroll (OVK)
2024	Omläggning av stenläggningar samt målning av dörrar vid behov
2024- 2030	Installation av trådlös telefoni i hissar
2025-2028	Renovering och ommålning i trapphus efter behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	242	201	190	217	260
Skuldsättning, kr/kvm	6 937	7 015	7 696	7 820	7 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 081	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	10
Energikostnad, kr/kvm	176	191	182	166	177
Årsavgifter, kr/kvm	791	719	719	719	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	754	748	746	799
Nettoomsättning, tkr	6 690	6 090	6 025	6 019	6 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	645	320	-303	-49	573
Soliditet, %	66	66	63	63	63

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o

m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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	104 724 000	0	0	104 724 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 482 000	0	0	1 482 000
Underhållsfond, kr	4 234 505	0	1 088 125	5 322 630
S:a bundet eget kapital, kr	110 440 505	0	1 088 125	111 528 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 077 903	320 461	-1 088 125	310 239
Årets resultat, kr	320 461	-320 461	644 770	644 770
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 398 364	0	-443 355	955 009
S:a eget kapital, kr	111 838 869	0	644 770	112 483 639

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 179 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 875 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	1 398 364
Årets resultat, kr	644 770
Reservation till underhållsfond, kr	-1 179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	955 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	955 009
------------------------------------	----------------

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	6 690 130	6 065 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 879	24 442
Summa Rörelseintäkter		6 718 009	6 089 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 401 807	-3 732 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 470	-126 973
Personalkostnader	Not 6	-167 442	-164 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
Summa Rörelsekostnader		-4 909 503	-5 252 345
Rörelseresultat		1 808 505	837 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	50 827	22 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 214 562	-539 227
Summa Finansiella poster		-1 163 735	-516 807
Resultat efter finansiella poster		644 770	320 461
Resultat före skatt		644 770	320 461
Årets resultat		644 770	320 461

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 165 579 334 166 807 119

Summa Materiella anläggningstillgångar

165 579 334 166 807 119

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

165 579 834 166 807 619

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 190 1 190

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 961 560 2 760 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 493 813 151 259

Summa Kortfristiga fordringar

2 456 563 2 913 132

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 330 000 700 000

Summa Kortfristiga placeringar

2 330 000 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 208 3 119

Summa Kassa och bank

208 3 119

Summa Omsättningstillgångar

4 786 771 3 616 251

Summa Tillgångar

170 366 605 170 423 869

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	106 206 000	106 206 000
Fond för yttre underhåll	5 322 630	4 234 505
Summa Bundet eget kapital	111 528 630	110 440 505

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	310 239	1 077 903
Årets resultat	644 770	320 461
Summa Fritt eget kapital	955 010	1 398 364

Summa Eget kapital**112 483 640 111 838 869**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 730 783	39 737 983
Summa Långfristiga skulder		39 730 783	39 737 983

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 451 040	17 097 840
Leverantörsskulder		222 613	569 011
Skatteskulder		15 538	9 378
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	79 783	39 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 383 208	1 131 037
Summa Kortfristiga skulder		18 152 182	18 847 017

Summa Skulder**57 882 965 58 585 000****Summa Eget kapital och skulder****170 366 605 170 423 869**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 808 505	837 268
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 784
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 227 784	1 227 784
Erhållen ränta	39 645	22 420
Erlagd ränta	-1 112 069	-432 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 963 866	1 655 034
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-410 513	141 679
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-150 528	-251 329
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-561 041	-109 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 402 825	1 545 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-654 000	-5 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-654 000	-5 500 000
Årets kassaflöde	748 825	-3 954 616
Likvida medel vid årets början	3 456 584	7 411 200
Likvida medel vid årets slut	4 205 409	3 456 584

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 020 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 274 620	5 704 236
	Hyrer lokaler	377 342	329 900
	Övriga primära intäkter	38 168	31 082
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 690 130	6 065 218
	Hyresbortfall	0	-47
	<i>Summa</i>	0	-47
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 690 130	6 065 171

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 442
	Övriga sekundära intäkter	27 879	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 879	24 442
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-593 171	-917 790
	Snö och halk-bekämpning	-96 410	-68 725
	Reparationer	-322 934	-228 128
	Planerat underhåll	-90 875	-78 750
	Försäkringsskador	-12 645	-51 030
	El	-138 344	-182 685
	Uppvärmning	-990 244	-882 418
	Vatten	-299 159	-482 592
	Sophämtning	-133 333	-142 606
	Fastighetsförsäkring	-140 978	-129 338
	Kabel-TV och bredband	-190 938	-189 276
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 612	-160 452
	Förvaltningsavtalskostnader	-226 164	-218 840
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 401 807	-3 732 630
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-9 178
	Administrationskostnader	-71 704	-62 792
	Extern revision	-4 125	-12 875
	Medlemsavgifter	-17 680	-17 680
	Föreningsverksamhet	-5 194	-2 257
	Övriga förvaltningskostnader	-13 766	-22 191
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 470	-126 973
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Övriga arvoden	-122 580	-120 760
	Sociala avgifter	-40 032	-39 438
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 442	-164 958

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 782	1 459
	Ränteintäkter HSB bunden placering	28 867	20 617
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 178	345
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 827	22 420
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 213 087	-538 874
	Övriga räntekostnader	-1 475	-353
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 214 562	-539 227
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	181 030 000	181 030 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 222 881	-12 995 097
	Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 450 666	-14 222 881
	<i>Utgående redovisat värde</i>	165 579 334	166 807 119
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 045 000	2 045 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
	<i>Summa</i>	245 678 000	245 678 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 938 000	79 938 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	79 938 000	79 938 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 875 201

2 753 465

Övriga fordringar

86 359

7 218

*Summa Övriga fordringar***1 961 560****2 760 683**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

482 631

151 259

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***493 813****151 259**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

700 000

SHB placeringar

2 330 000

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***2 330 000****700 000**

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

208

3 119

*Summa Kassa och bank***208****3 119**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,59%

2025-12-01

11 246 000

154 000

Stadshypotek AB

3,75%

2026-10-30

12 694 943

500 000

Stadshypotek AB

4,48%

2025-10-30

16 443 840

0

Stadshypotek AB

0,73%

2024-10-30

15 797 040

0

56 181 823**654 000**

Långfristig del

39 730 783

Nästa års amortering av långfristig skuld

654 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 797 040

Kortfristig del

16 451 040

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

654 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 616 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,08%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,59%	2025-12-01	11 246 000	154 000
Stadshypotek AB	3,75%	2026-10-30	12 694 943	500 000
Stadshypotek AB	4,48%	2025-10-30	16 443 840	0
Stadshypotek AB	0,73%	2024-10-30	15 797 040	0
			56 181 823	654 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

654 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 797 040

Kortfristig del

16 451 040

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

29 664

29 664

Källskatt

40 032

0

Övriga kortfristiga skulder

10 087

10 087

*Summa Övriga skulder***79 783****39 751****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

608 466

562 820

Upplupna räntekostnader

253 867

151 374

Övriga upplupna kostnader

520 875

416 843

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 383 208****1 131 037**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Gustafsgården i Nacka 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. 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 BRF Gustafsgården i Nacka 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 revisorssed 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 provar 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Hagström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-24 kl. 10:47:27



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:34:53



JOHAN LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:00:07



JESSICA PERHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:11:19



KARIN NYBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:30:15



JOHANNA KIRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:49:24



PETRA HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:20:11



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:28:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-05 kl. 16:18:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:28:38



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.