



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 150 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 101 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 212 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 759 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Gussarvet

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
150 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 101 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

I 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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
212 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
759 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gussarvet med säte i Hedemora org.nr. 782000-0524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2020-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mörtén 17 i Hedemora kommun med adresserna Winqkvist gata 5 A-D samt Gussarvgatan 16 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörtén 17	1954-11-20	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen för samtliga lägenheter. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	262
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 856
17	garageplatser	354
23	p-platser	0
Totalt 107 objekt		4 472

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Solveig Törnqvist	Ordförande
Staffan Gustafsson	Ledamot
Lars Bjurman	Ledamot
Kristoffer Larsson Velandér	Ledamot
Mats Pettersson	Ledamot
Gunilla Wargbo	Suppleant
Charlotte Bengtsson	Suppleant
Marcus Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Lars Bjurman och Mats Pettersson samt suppleanter Charlotte Bengtsson, Marcus Gustafsson och Gunilla Wargbo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ulf Sandberg vald av föreningen, samt utsedd revisor hos Azets.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06 Vasagården, Landsgatan 25. På stämman deltog 17 st medlemmar varav 15 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan mars 2024.

Underhåll under året:

Under året har föreningen haft både planerade och löpande underhåll. Källartrappan på Winqvists Gata 5 har renoverats och en betongkant har gjutits för att leda bort vatten från byggnaden.

Cement runt in- och nedgångar lagad och målad på båda fastigheterna. Sockeln på Winqvists Gata 5 har reparerats.

Gemensamt internet- och TV system från Telia har installerats och ingår i hyresavgiften.

På grund av ett flertal inbrott i källarförråd har ett nytt nyckelsystem installerats för samtliga källarutrymmen i båda fastigheterna.



Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 863 869 kr. Under året har föreningen amorterat 319 632 kr. Efter sammanslagningar av lån har föreningen nu totalt 6 st som omsätts vart tredje år efter ett rullande schema. Det gör föreningen mindre känsligt för plötsliga räntehöjningar

Styrelsen bedömer dock att föreningens ekonomi är stabil. Kommande avgiftshöjningar kan komma att ske på grund av ränteläget, dock i minimal grad, eller ingen alls.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Bland de kommande investeringarna och underhållsarbetena ingår byte av tak, målning av fasaden samt byte av garageportarna på garagelängan.

Byte av tak Winqvists Gata 5 och övergång till IMD - el.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Under året har medlemmarna fått löpande information kring föreningen och händelser kring föreningen. Bla info kring byte av internet och TV leverantör, planerna om att byta till IMD-el. Sommar och julhälsning med information.

Det planeras en grillfest för att medlemmarna ska lära känna varandra.

Alla medlemmar har även inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	211	198	226	226
Skuldsättning, kr/kvm	3 101	3 180	3 335	3 409	3 482
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 596	3 688	3 771	3 854	3 937
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	212	74	195	179	167
Årsavgifter, kr/kvm	759	759	716	705	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	697	695	682	677	666
Nettoomsättning, tkr	3 107	3 110	2 964	2 939	2 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	-101	290	213	364	-75
Soliditet, %	21	21	19	18	16

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2025. Förlusten beror till största del på större underhåll som utförts under året. Åtgärderna är av periodiskt karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varav underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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
Underhållsfond, kr	378 401	0	-196 809	181 592
S:a bundet eget kapital, kr	755 713	0	-196 809	558 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 832 014	289 533	196 809	3 318 356
Årets resultat, kr	289 533	-289 533	-100 745	-100 745
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 121 547	0	96 064	3 217 611
S:a eget kapital, kr	3 877 260	0	-100 745	3 776 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr samt ianspråktagande skett med 298 809 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	3 121 548
Årets resultat, kr	-100 745
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 020 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	298 809
Balanseras i ny räkning, kr	3 217 612

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

Resultaträkning

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 107 111	3 110 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 768	0
Summa Rörelseintäkter		3 117 879	3 110 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 182 811	-1 809 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 295	-60 305
Personalkostnader	Not 6	-80 428	-91 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-471 304	-527 720
Summa Rörelsekostnader		-2 823 837	-2 488 670
Rörelseresultat		294 042	621 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 931	34 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-400 718	-366 305
Summa Finansiella poster		-394 787	-332 067
Resultat efter finansiella poster		-100 745	289 533
Resultat före skatt		-100 745	289 533
Årets resultat		-100 745	289 533

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 648 263	16 789 567
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 648 263	16 789 567
Summa Anläggningstillgångar		16 648 263	16 789 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 054	-415
Aktuell skattefordran		0	657
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 548 468	1 776 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 360	87 091
Summa Kortfristiga fordringar		1 622 882	1 863 907
Summa Omsättningstillgångar		1 622 882	1 863 907
Summa Tillgångar		18 271 145	18 653 474

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	377 312	377 312
Fond för yttre underhåll	181 592	378 401
Summa Bundet eget kapital	558 904	755 713
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 318 356	2 832 014
Årets resultat	-100 745	289 533
Summa Fritt eget kapital	3 217 611	3 121 548
Summa Eget kapital	3 776 515	3 877 261

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1210 565 531	412 104
Summa Långfristiga skulder	10 565 531	412 104
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 298 338	13 810 508
Leverantörsskulder	114 698	38 645
Skatteskulder	7 498	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13155 414	135 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14353 151	379 892
Summa Kortfristiga skulder	3 929 099	14 364 109
Summa Skulder	14 494 630	14 776 213
Summa Eget kapital och skulder	18 271 145	18 653 474



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	294 042	621 601
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	471 304	527 720
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	471 304	527 720
Erhållen ränta	5 931	34 238
Erlagd ränta	-429 923	-367 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 353	816 117
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 306	-16 222
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	106 366	-124 290
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	126 671	-140 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 024	675 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-330 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-330 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-358 743	-319 632
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-358 743	-319 632
Årets kassaflöde	-220 719	355 973
Likvida medel vid årets början	1 761 023	1 405 050
Likvida medel vid årets slut	1 540 304	1 761 023



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	2 353 474 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 925 828	2 925 828
	Hyror bostäder	38 160	38 160
	Hyror lokaler	56 028	54 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	106 398	105 251
	Hyror övrigt	1 360	960
	Övriga primära intäkter	9 680	15 471
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 137 454	3 140 558
	Hyresbortfall	-22 591	-22 535
	Avsatt till inre fond	-7 752	-7 752
	<i>Summa</i>	-30 343	-30 287
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 107 111	3 110 271

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 768	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 768	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-263 133	-191 995
	Snö och halk-bekämpning	-43 389	-73 997
	Reparationer	-161 189	-62 643
	Planerat underhåll	-298 810	-124 216
	Försäkringsskador	-39 759	-30 578
	El	-85 252	-84 131
	Uppvärmning	-584 524	-559 130
	Vatten	-279 197	-246 976
	Sophämtning	-103 425	-113 703
	Fastighetsförsäkring	-114 823	-106 646
	Kabel-TV och bredband	-91 743	-82 528
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 205	-66 816
	Övriga driftkostnader	-29 363	-66 135
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 182 811	-1 809 493

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 068	0
	Administrationskostnader	-30 390	-31 003
	Extern revision	-16 950	-24 925
	Konsultkostnader	-10 625	0
	Föreningsverksamhet	-4 699	-2 929
	Övriga förvaltningskostnader	-25 563	-1 448
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 295	-60 305
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 175	-26 900
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	-26 710	-42 378
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 203
	Sociala avgifter	-12 843	-19 223
	Övriga personalkostnader	-1 700	-1 450
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 428	-91 153
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-399 439	-455 855
	Avskrivning på markanläggning	-71 865	-71 865
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-471 304	-527 720
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 817	34 339
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	114	-101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 931	34 238

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-399 037	-366 221
	Övriga räntekostnader	-1 680	-84
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-400 718	-366 305
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 673 442	27 673 442
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 571 286	1 571 286
	Årets investeringar	330 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 574 728	29 244 728
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 455 161	-11 927 441
	Årets avskrivningar	-471 304	-527 720
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 926 465	-12 455 161
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 648 263	16 789 567
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	18 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	617 000	701 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	4 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	284 000
	<i>Summa</i>	27 962 000	24 385 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 312 000	16 312 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 312 000	16 312 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 540 304	1 761 023
	Övriga fordringar	8 164	15 551
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 548 468	1 776 574

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,63%	2026-06-01	767 340	17 640
Stadshypotek AB	2,43%	2026-06-30	1 187 550	27 300
Stadshypotek AB	2,80%	2028-04-30	2 538 710	58 360
Stadshypotek AB	2,90%	2027-03-30	8 276 545	191 364
Stadshypotek AB	2,70%	2026-12-01	681 620	15 760
Stadshypotek AB	4,84%	2026-09-30	412 104	9 208
			13 863 869	319 632

Långfristig del	10 565 531
Nästa års amortering av långfristig skuld	249 724
Lån som ska konverteras inom ett år	3 048 614
Kortfristig del	3 298 338
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	319 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 278 528
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 264	223
Inre fond	137 316	129 563
Övriga kortfristiga skulder	16 834	5 278
<i>Summa Övriga skulder</i>	155 414	135 064

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	247 765	234 584
Upplupna räntekostnader	18 583	47 789
Övriga upplupna kostnader	86 803	97 519
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	353 151	379 892

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-07.

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 BRF Gussarvet, org.nr 782000-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gussarvet för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Våra 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 jag (vi) även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gussarvet för år räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag (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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

Ulf Sandberg
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Gussarvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Solveig Törnqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:32:43



Mats Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:34:20



Kristoffer Larsson Velandar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:11:37



Staffan Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 07:29:35



Lars Bjurman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:19:08



Adam Eriksson Levd

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:01:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Gussarvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Eriksson Levd

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:02:28



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.