

Årsredovisning  
för HSB:s  
bostadsrättsförening  
***Gösen i Tyresö***  
2021



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Org.nr: 712400-0444

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gösen 2 och Gösen 3 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	210	11 940
Lokaler	37	228
Parkeringar och garageplatser	145	0
Markering MC	6	0

Föreningen har utöver dessa p-platser även två besöksplatser för de med handikapptillstånd framför husen.

Föreningens fastigheter är byggda 1959-1961, värdeår 1961.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector AS. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen består av två hus med två trappuppgångar per hus. I varje hus finns en tvättstuga och soprum med källsortering. Föreningen har även ett fristående grovsophus med mc- och små mopedförråd som är placerat på baksidan mellan bostadshusen.

Föreningen har flera lokaler, två av dessa hyrs ut externt. De övriga lokalerna är styrelsens mötesrum, Aktersalongen, Kabysen och snickarum. Aktersalongen kan hyras av medlemmar för middagar och fester mm. Lokalen rymmer ca 30 personer och har ett välutrustat kök. Hyresavgiften är 300 kr per dygn, man kan även hyra kortare tider, vid hyra av lokalen lämnas en depositionsavgift på 200 kr. Kabysen är en övernattningslokal som kan hyras av medlemmar i föreningen för sina gäster. Den kostar 200 kronor per natt att hyra. Övernattningslokalen Kabysen har varit uthyrd 37 nätter.

Under året har föreningslokalen Aktersalongen endast varit uthyrd 2 gånger. Pga Covid-19 pandemin har det under lång tid inte varit möjligt att hyra ut Aktersalongen. Styrelsen har använt lokalen för att kunna ha utbildning och fysiska möten när det enligt pandemirestriktionerna krävts stora avstånd mellan personer inomhus.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, men höjdes med 2 % from 1 januari 2022.

Förbättrat belysningen vid hissarna i trapphusen genom att byta ut lamporna till led-plafonder. Detta har gjort att det blivit mer fri takhöjd vid hiss dörrarna. Den gamla belysningsarmaturen gjorde att lamporna blev varma och gick sönder i förtid, vilket medförde ökade kostnader. Dessutom samlades det damm i armaturens glasplafond som försämrade belysningen.

Byte av dörr till soprummet på Bollmoravägen 2, den gamla delade dörren var utsliten och byttes till en hel bred dörr som är lätt att öppna och som går att ställa upp med själva dörröppnaren.

Ombyggnad av ventilationen i stora hyreslokalen för att få en godkänd OVK. som är ett krav för hyresgästens verksamhet. 2020 så kittades alla glasrutor om och de som var trasiga byttes på piskbalkongerna, pga väder och annat så genomfördes inte målningen under 2020. Den utfördes därför under 2021.

Förening har sedan hösten 2020 pågående ärenden angående marköverträdelse i södra gränsen av fastigheten Gösen 2. Under 2021 har HSB:s jurister blivit inkopplade i dessa ärenden, de är fortfarande pågående.

Föreningen har lämnat synpunkter vid samråd och granskning i olika delar av Tyresö kommuns planer gällande Norra Tyresö Centrum (NTC), dessa har sedan trots föreningens invändningar antagits. Föreningen har med hjälp av HSB:s jurister överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Under januari löstes föreningens tre större lån i SBAB och SEB genom att vi tog tre nya större lån i Handelsbanken. De överskjutande beloppen placerades hos HSB på 3- och 6 månader placeringar. Pengarna användes sedan för att lösa det mindre kvarvarande lånet hos SEB på 3,6 miljoner (beloppet efter amorteringar) i slutet på juli.

Det nya avtalet med Apcoa (Europark AB) blev klart och började gälla from 1 april. Vi utökade då även gästparkeringen med 4 platser så att vi nu har 12 avgiftsbelagda gästplatser.

Vår fastighetsförsäkring ökade med ca 8,4% till 2022. Tyresö kommun har höjt vattenavgifterna med 8% och avfallsavgifterna med ca 5% till 2022.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Förbättrat belysningen vid hissarna i trapphusen.

Byte av dörr till soprummet på Bollmoravägen 2.

Ombyggnad av ventilation och OVK i stora hyreslokalen.

Målning av piskbalkonger

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Ventilation	Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) under februari
2022	Radonmätning	Mätning av de lgh som inte kontrollerats 2018-2020
2022	Värme	Byte av kompressorer i 10:ans värmepump
2022	Soprum	Renovering av soprummet på Bollmoravägen 2 och 12
2022	Föreningslokal	Renovering av föreningslokalen Aktersalongen
2022-2025	Trapphus	Målning/renovering av trapphus/portar
2022-2024	Låssystem	Uppgradering/byte av låssystem
2023-2024	Torkrum/Tvättstugor	Uppfräschning/målning
2022-2026	Mark	Renovering av utemiljö (lekplatser, asfalterade ytor, avbarräckan & motorvärmare, rabatter, mm. Tidplanen påverkas delvis av Tyresö kommuns byggplaner)
2025-2027	Snickarum	Målning/renovering

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	VA	Stamspolning
2020	Mark	Asfalterat om infarten från Simvägen
2020	Tak	Bytt ut trasiga glasrutor och kittat om samliga glasrutor på piskbalkongerna
2020	Hyreslokal	Renovering av den stora hyreslokalen tillsammans med hyresgästen
2019	Undercentral	Byte av värmepump i Gösen 3 (hus A)
2019	Undercentral	Byte av cirkulationspump i Gösen 2 (hus B)
2019	Trädgård/Mark	Flytt/renovering av grillplats bakom Bollmoravägen 2-4
2019	Trädgård	Renovering av utemöbler
2019	Mark	Installation av vägbommar bakom Bollmoravägen 4 och 10
2019	Trapphus	Renovering av förstugedörrar
2019	Hyreslokal	Delning av hyreslokal och renovering av den avdelade nya lilla lokalen.
2019	Hyreslokal	Byte av ytterdörr till den stora hyreslokalen
2018	Fasad	Renovering av balkonger, lagning av balkongplattor, målning av tak, fönsterbleck samt träpanel
2018	Hiss	Installation av nya moderna larm i hissarna
2018	Entréer	Installation av dörrautomatik på entrédörrarna på baksidan
2018	Mark	Installation av vägbom bakom Bollmoravägen 2
2017	Undercentral	Byte av värmepump i Gösen 2 (hus B)
2016	Fasad	Tvätt av fasad, målning av alla fönsterbleck utom de på balkongerna, målning av takdetaljer
2009-2010	Hiss	Renovering av hissar, byte av hissmotorer
2006-2007	Undercentral	Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar
2005	Parkering	Nya p-platser med eluttag
2003	Trapphus och soprum	Renovering av trapphus, soprum med källsortering
2003	Soprum och parkering	Byggt nytt grovsoprum med mc- och mopedgarage
2000-2001	Stammar	Stambyte
1990-1991	Fasad	Isolering av fasader samt plåtbeklädnad
1990-1991	Fönster	Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-12 och genomfördes genom poströstning pga Covid-19. På stämman deltog 54 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-04-12 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Carina Bolander  
Buster Holm  
Gun Flisager  
AnnaMaria Lago  
Samuel Cossio-Quiroga  
Kerstin Hedin

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Styrelsen har under 2021-04-12 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Buster Holm  
Carina Bolander  
Andy Xie  
AnnaMaria Lago  
Henrik Arenblad  
Jesper Lindholmer  
Samuel Cossio-Quiroga  
Kerstin Hedin

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot (utträde under 2022)  
HSB-ledamot

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Andy Xie (vald 2021 på 1 år)

Anna Maria Lago (nyval 2020 på 2 år)

Carina Bolander (omval 2020 på 2 år)

Följande styrelseledamöter har 1 år kvar på sin mandatperiod:

Buster Holm (omval 2021 på 2 år)

Henrik Arenblad (nyval 2021 på 2 år)

Jesper Lindholmer (nyval 2021 på 2 år)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerandemöte. Det konstituerande mötet hölls 2021-04-15.

### Firmatecknare

Carina Bolander 20210101 – 20211231

Buster Holm 20210101 – 20211231

Gun Flisager 20210101 – 20210412

Samuel Cossio-Quiroga 20210101 – 20210415

Andy Xie 20210415 – 20211231

Jesper Lindholmer 20210415 – 20211231

Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Anders Hagman Föreningsvald ordinarie

Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Vid HSB:s distriktsstämma i november deltog AnnaMaria Lago och Carina Bolander då föreningens enligt konstituering ordinarie representanter i HSB:s fullmäktige Buster Holm, Jesper Lindholmer och Henrik Arenblad inte kunde närvara.

### Valberedning

Valberedning har varit: Lena Mörth och Eva Lédeus, valda vid föreningsstämman.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-22.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 259 (257) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 20 (28) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	246	270	235	189	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 383	2 466	2 572	2 675	2 320
Räntekänslighet, %	3%	3%	4%	4%	3%
Energikostnad, kr/kvm	235	165	192	212	195
Driftskostnad, kr/kvm*	582	519	533	542	557
Årsavgifter, kr/kvm	760	753	742	727	716
Totala intäkter, kr/kvm*	839	828	811	776	789

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 570	10 467	10 386	9 959	10 078
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 755	1 574	351	1 184	793
Soliditet %	34%	31%	27%	26%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 569 543
Rörelsekostnader	-	8 720 733
Finansiella poster	-	93 770
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 755 039</b>
Planerat underhåll	+	166 632
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 069 321
<b>Årets sparande</b>		<b>2 990 992</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>246</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 345	0	5 996 361	5 881 178	1 573 553
Reservering till fond 2021			732 000	-732 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-166 632	166 632	
Balanserat i ny räkning				1 573 553	-1 573 553
Årets resultat					1 755 039
Belopp vid årets slut	595 345	0	6 561 728	6 889 363	1 755 039

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 454 730
Årets resultat	1 755 039
Reservering till underhållsfond	-732 000
Ianspråktagande av underhållsfond	166 632
Summa till stämmans förfogande	<b>8 644 402</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>8 644 402</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 569 543	10 466 817
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 460 307	-5 888 440
Övriga externa kostnader	Not 3	-472 750	-309 584
Planerat underhåll		-166 632	-598 113
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-551 723	-530 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 069 321</u>	<u>-1 112 110</u>
Summa rörelsekostnader		-8 720 733	-8 438 655
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 848 809</b>	<b>2 028 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 846	17 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-127 616</u>	<u>-472 215</u>
Summa finansiella poster		-93 770	-454 609
<b>Årets resultat</b>		<b>1 755 039</b>	<b>1 573 553</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	38 259 599	39 298 570
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>121 398</u>	<u>151 747</u>
		38 380 997	39 450 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>38 381 497</u>	<u>39 450 818</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 875	15 039
Avräkningskonto HSB Stockholm		921 122	1 668 931
Placeringskonto HSB Stockholm		2 001 390	800 895
Övriga fordringar	Not 10	5 864	119 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>679 654</u>	<u>622 388</u>
		3 613 905	3 226 673
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 800 000	3 300 000
Kassa och bank	Not 13	2 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>8 415 905</u>	<u>6 529 673</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>46 797 401</u></b>	<b><u>45 980 490</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	595 345	595 345
Yttre underhållsfond	<u>6 561 728</u>	<u>5 996 361</u>
	7 157 073	6 591 706
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 889 363	5 881 178
Årets resultat	<u>1 755 039</u>	<u>1 573 553</u>
	8 644 402	7 454 730
Summa eget kapital	<u>15 801 475</u>	<u>14 046 436</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>18 000 000</u>	<u>0</u>
	18 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder	341 457	469 841
Skatteskulder	28 708	26 243
Övriga skulder	Not 16 92 231	124 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 533 529</u>	<u>1 313 672</u>
	12 995 926	31 934 054
Summa skulder	30 995 926	31 934 054
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>46 797 401</u></b>	<b><u>45 980 490</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 755 039	1 573 553
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 069 321	1 112 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 824 360	2 685 663
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 454	-91 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	61 872	31 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 951 686	2 626 528
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 300 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 951 686</b>	<b>1 326 528</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 772 826</b>	<b>4 446 298</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 724 512</b>	<b>5 772 826</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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 vinstdisposition 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 1 459 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 5 265 552 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 076 932	8 991 417
Individuell mätning el	398 790	409 544
Hyror	663 635	682 960
Bredband	315 000	315 000
Övriga intäkter	150 278	146 259
Bruttoomsättning	<u>10 604 635</u>	<u>10 545 180</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-34 576	-78 178
Hyresförluster	-516	-185
	<b>10 569 543</b>	<b>10 466 817</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 055 287	892 472
Reparationer	433 091	861 933
El	1 656 330	1 136 861
Uppvärmning	758 403	511 705
Vatten	848 638	772 428
Sophämtning	396 632	401 552
Fastighetsförsäkring	188 431	164 554
Kabel-TV och bredband	389 928	390 736
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	319 720	313 420
Förvaltningsarvoden	358 257	371 848
Övriga driftkostnader	55 590	70 931
	<b>6 460 307</b>	<b>5 888 440</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 898	20 142
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 177	69 134
Administrationskostnader	220 642	96 826
Extern revision	19 208	18 500
Konsultkostnader	113 550	38 610
Medlemsavgifter	70 274	66 372
	<b>472 750</b>	<b>309 584</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	400 800	386 400
Revisionsarvode	13 360	12 880
Övriga arvoden	12 889	11 000
Sociala avgifter	109 083	104 502
Övriga personalkostnader	15 591	15 625
	<b>551 723</b>	<b>530 407</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	552	639
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 390	895
Ränteintäkter HSB bunden placering	30 511	15 547
Övriga ränteintäkter	1 393	525
	<b>33 846</b>	<b>17 606</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	127 488	471 663
Övriga räntekostnader	128	552
	<b>127 616</b>	<b>472 215</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	60 936 375	60 936 375
Anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 928 375</b>	<b>61 928 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 629 805	-21 548 044
Årets avskrivningar	-1 038 971	-1 081 761
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 668 776</b>	<b>-22 629 805</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>38 259 599</b>	<b>39 298 570</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	874 000	874 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	459 000	459 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>134 333 000</b>	<b>134 333 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	418 354	418 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>418 354</b>	<b>418 354</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-266 607	-236 257
Årets avskrivningar	-30 350	-30 350
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-296 956</b>	<b>-266 607</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>121 398</b>	<b>151 747</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	5 864	119 420
	<b>5 864</b>	<b>119 420</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	671 208	615 078
Upplupna intäkter	8 446	7 310
	<b>679 654</b>	<b>622 388</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 400 000	900 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		2 400 000	2 400 000			
		<b>4 800 000</b>	<b>3 300 000</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
Handkassa		2 000	3 000			
		<b>2 000</b>	<b>3 000</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	645311	0,36%	2023-01-30	10 000 000	0	
Stadshypotek AB	95263	0,37%	2022-12-30	10 000 000	0	
Stadshypotek AB	97757	0,36%	2023-01-30	9 000 000	1 000 000	
				29 000 000	1 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 000 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>18 000 000</b>	
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.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					40 995 000	40 995 000
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					11 000 000	30 000 000
					<b>11 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Momsskuld					27 992	-825
Källskatt					64 239	125 122
					<b>92 231</b>	<b>124 297</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					17 567	1 792
Förutbetalda hyror och avgifter					883 109	861 323
Övriga upplupna kostnader					632 853	450 557
					<b>1 533 529</b>	<b>1 313 672</b>

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



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Andy Xie

.....  
Anna Maria Lago

.....  
Buster Holm

.....  
Carina Bolander

.....  
Henrik Arenblad

.....  
Jesper Lindholmer

.....  
Kerstin Hedin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Anders Hagman

.....  
Joakim Häll, BoRevision

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gösen i Tyresö, org.nr. 712400-0444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gösen i Tyresö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gösen i Tyresö för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Hagman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BUSTER HOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 13:01:55



**KERSTIN HEDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 13:03:04



**JESPER LINDHOLMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 09:07:31



**CARINA BOLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 11:38:12



**ANNA MARIA LAGO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 17:49:00



**ANDY XIE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 17:48:41



**HENRIK ARENBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 21:39:50



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 10:44:12



**ANDERS HAGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 14:07:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 10:44:59



**ANDERS HAGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 13:51:05

