



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Gullriset i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Gullriset i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten Castor 1 förvärvades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Castor 1		1983

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
310	garageplatser	0
15	p-platser	0
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25017
Totalt 618 objekt		25017

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 96 st 3 rok, 113 st 4 rok, 18 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Berndt-Åke Ericsson	Ordförande	2014-05-30	
May Linnéa Eriksson	Ledamot	2021-06-27	
Alf Linder	Ledamot	2017-10-10	
Stefan Johansson	Ledamot	2015-09-07	
Marie Tropp	Ledamot	2016-06-01	
Johan Tolinsson	Ledamot	2021-06-27	
Dijon Perera	Ledamot	2022-05-19	
Jimmy Pettersson	Ledamot	2019-05-28	2022-11-15
Mattias Hermansson	Ledamot	2018-06-13	2022-05-19
Elias Tony	Ledamot	2020-06-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Alf Linder, Johan Tolinsson och Dijon Perera. Jimmy Pettersson avgick 2022-11-15 i förtid. Ordförandes mandattid är på ett år.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Berndt-Åke Ericsson, Alf Linder, Stefan Johansson och Marie Tropp.

Revisorer har varit Gunnar Henriksson med Bo Schubert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Håkan Werner (ordförande), Claes Cassel och Stefan Söderström valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 52 medlemmar, samt två övriga icke medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Vi har under åren 2016-2022 gjort stora underhållsinvesteringar (tak, fönster, hissar samt renoverat och målat entré- och våningsplan och trapphus i samtliga hus) till en kostnad på cirka 41 milj. kr, som vi kunnat finansiera med egna medel. Detta har möjliggjorts genom en kombination av åtgärder. Avgiftshöjningar och en hård kostnadspress, med flera omförhandlade avtal, samt försäljning av de tre nya bostadsrätterna har givit ett starkt tillskott till föreningens kassaflöde. Avsättning för framtida underhåll sker enligt plan och utförs genom extra amortering av föreningens banklån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 3 % för år 2023. Styrelsen anser därmed att årsavgifterna för 2023 ligger i linje med föreningens 5-årsplan. Parkeringsplatserna i garaget höjs med 30 kr/plats och månad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 84 644 505 kr. Under året har föreningen amorterat 925 867 kr samt utöver plan även amorterat 4 857 532 kr. Styrelsen anser att lånesammansättningen är välbalanserad utifrån räntebindningstider. Av föreningens lån är cirka 25 % med rörlig ränta och 75 % med bunden ränta på olika löptider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ytterligare taxehöjning kan befaras vad gäller el, vatten, fjärrvärme och sophantering. För att få ner inflationen kommer Riksbanken sannolikt med ytterligare höjning av styrräntan. Det påverkar räntekostnaden på våra lån samt påverkar prisbildningen på andra varor och tjänster. En oklarhet råder om en eventuell höjning av fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar. Vi har fortfarande många lägenheter som har våtrum i ursprungligt skick. Detta utgör en väsentlig risk för vattenskador om de inte snarast åtgärdas av bostadsrättsinnehavarna.

Aktiviteter

Nyttjandet av våra lokaler; gästlägenhet och föreningslokal har återigen ökat efter minskningen i Coronapandemins spår. Mindre nyttjande av föreningslokalen under sommarmånaderna. Gymmet och bastun har använts flitigt. Fritidskommittén har varit aktiva under året och hittat på många olika aktiviteter, t ex fika på innergården och inomhus, städdag med korvgrillning, utflykt till Skansen, loppmarknad, femkamp, guidad visning på slottet inkl. besök på Livrustkammaren, utflykt till julmarknaden i Trosa.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter att uppfylla samtliga krav i det klimatavtal som föreningen ingått med HSB Södertörn. Källsortering av matavfall pågår och grovsopor kan lämnas i container som föreningen tillhandahåller vår och höst. Föreningen övervakar kontinuerligt kall- och varmvattenflödena via undercentralen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under år 2016 totalrenoverades föreningens yttertak samt övre balkongtak.

Under år 2017-2018 genomfördes byte av samtliga fönster och balkongdörrar (2 610 enheter).

Under år 2019 renoverades och moderniserades samtliga nio hissar. I alla hus installerades postboxar.

Under år 2020 utfördes fasad- och balkongtvätt. Samtliga soprum fick nytt tak och belysning. Parkens lekplats färdigställdes samt underhåll och nyplantering skedde av övriga ytor i parken.

Under år 2021 färdigställdes installationen av laddplatser/stolpar i föreningens garage.

Under året har renovering och målning av entré- och våningsplan samt trapphus i samtliga hus gjorts. Rörelsestyrd belysning har installerats i entréer och våningsplan. Gullrisets föreningslokal har fått en ansiktslyftning i form av målning och nya möbler. Under hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Under året gjordes en inventering av utrustning till våra fem skyddsrum.

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

Kommande underhållsåtgärder/investeringar för föreningen:

År 2023; lägenhetstillsyn och stamspolning. Företaget Presto AB kommer att uppdatera och komplettera skyddsrummen så att vi har fungerande utrustning. Fortsätter förberedningen för digitalisering av bokningssystem för tvättstuga, inpassering entréer mm. Fortsätter se över belysningen i garaget för att effektivisera och spara pengar. Renovering av föreningens rörsystem ligger 10-12 år framåt i tiden. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 406.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	306	357	343	331
Skuldsättning, kr/kvm	3 375	3 615	3 954	3 995	4 034
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	137	134	125	127	127
Driftskostnad, kr/kvm	360	336	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	702	702	702	702	702
Totala intäkter, kr/kvm	752	749	743	740	734
Nettoomsättning, tkr	18 812	18 727	18 588	18 515	18 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	959	4 727	3 975	5 469	4 613
Soliditet, %	39	37	33	31	28

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 827 320	0	0	7 827 320
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 560 949	0	0	8 560 949
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	26 133 273	0	1 242 294	27 375 567
S:a bundet eget kapital, kr	42 521 542	0	1 242 294	43 763 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 987 635	4 726 802	-1 242 294	12 472 143
Årets resultat, kr	4 726 802	-4 726 802	958 743	958 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 714 437	0	-283 551	13 430 886
S:a eget kapital, kr	56 235 979	0	958 743	57 194 722

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 757 706 kr.

Styrelsen väljer att avsätta ett högre belopp till underhållsfonden än vad underhållsplanen säger.

Detta för att trygga framtida underhåll och investeringar.

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	13 714 437
Årets resultat, kr	958 743
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 757 706
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 430 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 430 886

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 853 966	18 726 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 062	0
Summa rörelseintäkter		19 045 029	18 726 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 000 540	-8 416 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 023	-358 117
Underhåll enligt plan	Not 6	-3 757 706	-394 771
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-485 580	-379 895
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 476 202	-2 543 413
Summa rörelsekostnader		-16 232 051	-12 092 310
Rörelseresultat		2 812 978	6 634 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 605	22 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 890 304	-1 930 112
Summa finansiella poster		-1 853 699	-1 907 492
Årets resultat		959 279	4 726 802

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9,14	140 521 832	142 983 124
Inventarier och installationer	Not 10	94 076	58 438
Summa materiella anläggningstillgångar		140 615 908	143 041 561
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		140 616 408	143 042 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 473	5 395
Avräkningskonto HSB		4 854 746	2 847 393
Övriga kortfristiga fordringar		64 894	30 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	393 440	379 245
Summa kortfristiga fordringar		5 318 553	3 262 851
Bank	Not 13	2 067 604	6 034 820
Summa kassa och bank		2 067 604	6 034 820
Summa omsättningstillgångar		7 386 157	9 297 670
Summa tillgångar		148 002 565	152 339 732

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	7 827 320	7 827 320
Upplåtelseavgifter	8 560 949	8 560 949
Fond för yttre underhåll	27 375 567	26 133 273
Summa bundet eget kapital	43 763 836	42 521 542

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 472 143	8 987 635
Årets resultat	959 279	4 726 802
Summa fritt eget kapital	13 431 422	13 714 437

Summa eget kapital

57 195 258	56 235 979
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	50 681 009	62 903 645
Summa långfristiga skulder		50 681 009	62 903 645

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 963 509	27 524 259
Medlemmarnas inre fond	Not 15	2 702 053	2 643 744
Leverantörsskulder		1 033 991	662 164
Aktuell skatteskuld	Not 16	36 154	50 762
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	108 984	110 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 281 607	2 208 854
Summa kortfristiga skulder		40 126 298	33 200 108

Summa skulder

90 807 307	96 103 753
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

148 002 565	152 339 732
--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 81 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	17 572 308	17 572 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 326 210	1 241 288
	Hysesintäkt övrigt	109 700	54 855
	Avsatt till inre fond	-332 996	-332 996
	Övriga intäkter i verksamheten	72 399	75 038
	Intäkt andrahandsupplåtelse	533	3 969
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	49 104	62 576
	Övriga fakturerade kostnader	11 700	7 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	45 008	42 567
		18 853 966	18 726 605
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	186 128	0
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	4 934	0
		191 062	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 560 436	-1 453 786
	El	-772 085	-734 319
	Uppvärmning	-1 959 709	-1 931 508
	Vatten	-703 502	-676 126
	Renhållning	-409 858	-387 033
	TV, bredband, iptelefoni	-115 406	-115 560
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 375
	Serviceavtal	-4 110	-1 380
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 375	-11 813
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 612 617	-1 506 093
	Förvaltningskostnader	-525 566	-566 242
	Försäkringar	-407 922	-379 104
	Fastighetsskatt	-548 127	-516 537
	Övriga driftskostnader	-368 828	-132 238
		-9 000 540	-8 416 113
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 400	-23 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-50 061	-78 529
	Föreningsverksamhet	-51 118	-3 731
	Kontorsutrustning och -material	-36 086	-5 110
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 479	-17 317
	Konsulter	0	-23 438
	Förbrukningsinventarier	-140 796	-12 937
	Medlemsavgifter HSB	-147 710	-146 300
	Stämma och styrelse	-42 373	-47 757
		-512 023	-358 117
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 342 440	-70 900
	Underhåll installationer	-1 349 522	-62 089
	Underhåll huskropp utvändigt	-65 744	0
	Underhåll el/tele	0	-261 783
		-3 757 706	-394 772

Not 7 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-294 404	-219 121
	Vicevärdsarvode	-39 300	-35 100
	Övriga arvoden	-64 500	-57 400
	Övriga personalkostnader	-2 900	0
	Revisionsarvode	-9 700	-9 000
	Sociala avgifter	-74 776	-59 274
		-485 580	-379 895
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-2 451 183	-2 537 413
	Inventarier	-25 018	-6 000
		-2 476 202	-2 543 413

Not 9,14 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		170 351 112	170 190 045		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-49 478	0		
Årets investering byggnader		89 128	161 068		
Ingående anskaffningsvärde mark		15 907 700	15 907 700		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		321 964	321 964		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		186 620 426	186 580 776		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-43 283 791	-40 738 275		
Årets försäljning, utrangering byggnad		9 882	0		
Årets avskrivningar byggnader		-2 502 721	-2 537 413		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-321 964	-321 964		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-46 098 594	-43 597 652		
Utgående bokfört värde		140 521 832	142 983 124		
Bokförda värden byggnader		124 614 133	127 075 424		
Bokförda värden mark		15 907 700	15 907 700		
Bokförda värden markanläggningar		0	0		
Fastighetsbeteckning: Castor 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	268 000 000	117 000 000	385 000 000	297 000 000
Lokaler		6 400 000	3 906 000	10 306 000	8 905 000
		274 400 000	120 906 000	395 306 000	305 905 000

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		1 361 746	1 331 746
Årets investeringar		60 656	30 000
Årets försäljning, utrangering		-46 589	0
Utgående anskaffningsvärden		1 375 813	1 361 746
Ingående avskrivningar		-1 303 308	-1 297 308
Årets avskrivningar		-25 018	-6 000
Årets försäljning, utrangering		46 589	0
Utgående avskrivningar		-1 281 737	-1 303 308
Utgående bokfört värde		94 076	58 438

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		393 440	379 245
		393 440	379 245

Not 13 Bank			
Swedbank		1 485	1 480
SBAB		1 811 726	5 779 483
Handelsbanken		254 393	253 857
		2 067 604	6 034 820

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,53%	2023-09-01	11 687 800	122 064
Stadshypotek AB		3,23%	2023-03-01	21 740 873	217 408
Stadshypotek AB		2,23%	2026-12-01	4 397 440	45 808
Stadshypotek AB		2,23%	2026-12-01	8 280 736	86 256
Stadshypotek AB		1,44%	2030-12-01	8 694 644	88 720
Stadshypotek AB		1,44%	2030-12-01	9 052 688	92 376
Stadshypotek AB		2,97%	2027-09-01	10 896 198	115 000
Stadshypotek AB		2,66%	2025-09-01	9 894 139	106 676
				84 644 518	874 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	50 681 009
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 497 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	80 272 978
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	127 484 000	127 484 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	127 484 000	127 484 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 643 744	2 577 086
Avsättning	332 996	332 996
Uttag	-274 686	-266 339
	2 702 053	2 643 744

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	36 154	50 762
	36 154	50 762

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	31 805	39 772
Övriga kortfristiga skulder	77 179	70 553
	108 984	110 325

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	51 900	44 500
Upplupna sociala avgifter	6 432	4 685
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	376 461	348 358
Upplupna räntekostnader	156 500	146 112
Upplupen revision	23 400	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 602 964	1 559 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 951	82 253
	2 281 607	2 208 854

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Alf Linder

Berndt-Åke Ericsson

Dijon Perera

Elias Tony

Johan Tolinsson

Marie Tropp

May Linnéa Eriksson

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Gunnar Henriksson

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullriset i Tullinge, org.nr. 712800-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, 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 Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tullinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Gullriset i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNDT-ÅKE ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:15:27



ELIAS TONY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:00:04



DIJON PERERA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:49:15



MAY LINNÉA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:40:52



JOHAN TOLINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 01:30:44



ALF LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:25:15



MARIE TROPP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 16:36:33



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:34:48



GUNNAR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:34:27



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:59:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Gullriset i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:35:30



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:01:00



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 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 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.