



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stallgården i Grycksbo med säte i FALUN org.nr. 783200-1189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stallgården 1:320 och Stallgården 1:331 i Falun kommun. På fastigheten Stallgården 1:320 har under året 1957 uppförts fyra hus med adress Drottningvägen 12, samt Bergsättravägen 3 A, B och 5 A, B och C. Föreningen innehåller 51 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt, 18 bilplatser och 10 garage. Alla bilplatser är med motorvärmare.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallgården 1:320	1959-01-01	1957
Stallgården 1:331	1959-01-01	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	52
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2836
18	p-platser	0
10	garageplatser	0
Totalt 80 objekt		2888

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 25 st 2 rok, 11 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Falun Stallgården GA:1	G:A	717909-1579	62400 / 1425050	Vägar, Grönområden

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johanna Granath	Ordförande
Monika Jawette	Sekreterare/Ledamot
Roland Laggar	Vice Ordförande/Ledamot
Yngve Andersson	Ledamot
Carolina Persson	Ledamot
Anna-Lena Andersson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Granath och Carolina Persson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Johanna Granath, Roland Laggar, Yngve Andersson och Monika Jawette. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit Ann-Helen Grønøset vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit styrelsen, med Johanna Granath som sammankallande.

Studieorganisatör har varit Johanna Granath.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Johanna Granath med Carolina Persson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2022 med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 835 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. I avgiften ingår hushållsel, vatten och värme.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen har senast reviderats 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Under året har föreningen utfört oljning av trätrappor och staket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002/2003	Installation fjärrvärme
2009	Stamreovering
2015/2017	Dränering, markarbeten
2021	Byte källardörrar

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

OVK
Målning av vindskivor, taksprång och plåtskärmtak
Målning balkongplatta
Byte stuprör
Byte cirkulationspump
Borttagning mossa tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid sstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	207	216	186	157	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 004	2 232	2 285	2 338	2 391
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	266	263	238	264	271
Driftskostnad, kr/kvm	533	510	542	549	514
Årsavgifter, kr/kvm	835	819	819	801	787
Totala intäkter, kr/kvm	843	831	834	815	805
Nettoomsättning, tkr	2 435	2 400	2 409	2 355	2 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	294	67	192	241
Soliditet, %	31	26	23	22	20

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	200 648	0	0	200 648
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 000	0	0	1 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 579 986	0	78 000	1 657 986
S:a bundet eget kapital, kr	1 781 634	0	78 000	1 859 634
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	359 708	294 084	-78 000	575 792
Årets resultat, kr	294 084	-294 084	317 785	317 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	653 792	0	239 785	893 577
S:a eget kapital, kr	2 435 426	0	317 785	2 753 211

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	653 792
Årets resultat, kr	317 785
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	893 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	893 577

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	2 435 123	2 399 641
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	607	872
Summa rörelseintäkter		2 435 730	2 400 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 538 785	-1 473 098
Planerat underhåll	Not 5	0	-54 084
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-171 884	-169 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-278 622	-274 951
Summa rörelsekostnader		-1 989 291	-1 971 526
Rörelseresultat		446 439	428 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 591	1 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-135 246	-135 951
Summa finansiella poster		-128 655	-134 903
Årets resultat		317 785	294 084
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-78 000	-88 000
Disposition underhållsfond		0	54 084
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-78 000	-33 916
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		239 785	260 168

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 5 863 617	6 049 580
Mark	Not 11 37 325	37 325
Markanläggningar	Not 12 1 135 521	1 228 179
	<u>7 036 462</u>	<u>7 315 084</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>7 036 962</u>	<u>7 315 584</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 18 147	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	861 799	951 373
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 1 645	588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 467	66 668
	<u>957 058</u>	<u>1 018 629</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 17 5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar	<u>1 962 058</u>	<u>2 023 629</u>
Summa tillgångar	<u>8 999 020</u>	<u>9 339 213</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		200 648	200 648
Upplåtelseavgifter		1 000	1 000
Underhållsfond		1 657 986	1 579 986
		<u>1 859 634</u>	<u>1 781 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		575 792	359 708
Årets resultat		317 785	294 084
		<u>893 577</u>	<u>653 792</u>
Summa eget kapital		<u>2 753 211</u>	<u>2 435 426</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 241 857	3 811 317
		<u>4 241 857</u>	<u>3 811 317</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	1 544 887	2 634 096
Leverantörsskulder		70 785	87 458
Aktuell skatteskuld		6 737	2 520
Fond för inre underhåll		41 069	41 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	2 111	2 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	338 364	324 840
		<u>2 003 952</u>	<u>3 092 470</u>
Summa skulder		<u>6 245 809</u>	<u>6 903 787</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 999 020</u>	<u>9 339 213</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	317 785	294 084
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	278 622	274 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	596 407	569 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 003	40 909
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	691	-48 481
Kassaflöde från löpande verksamhet	569 095	561 463
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-222 181
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-222 181
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-658 669	-153 356
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-658 669	-153 356
Årets kassaflöde	-89 574	185 926
Likvida medel vid årets början	1 956 373	1 770 446
Likvida medel vid årets slut	1 866 799	1 956 373

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Markanläggningar 5-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 2 474 793 kr. (2 474 793 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 368 668	2 322 216
Hyror, lokaler, garage- & p-platser	52 064	52 314
Övriga intäkter	14 601	25 111
Bruttoomsättning	<u>2 435 333</u>	<u>2 399 641</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-210	0
	2 435 123	2 399 641
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	607	872
	607	872
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	267 951	265 191
Reparationer	87 659	48 622
El	162 942	181 260
Uppvärmning	394 845	386 525
Vatten	210 235	192 352
Sophämtning	88 607	93 331
Övriga avgifter	66 377	64 449
Förvaltningskostnader	202 076	172 229
Fastighetsavgift	38 824	31 500
Övriga driftskostnader	19 268	37 640
	1 538 785	1 473 098
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	19 278
Underhåll enligt plan	0	34 806
	0	54 084
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	89 450	86 200
Revisorsarvode	3 000	1 669
Löner och andra ersättningar	40 331	38 789
Sociala kostnader	29 856	33 572
	162 637	160 230
Övriga		
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 038	7 050
Förändring semesterlöneskuld	-320	3 270
Löneskatt	403	381
Pensionskostnader och förpliktelser	2 126	-1 538
	9 247	9 163
	171 884	169 392
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	185 964	182 287
Markanläggningar	92 658	92 664
	278 622	274 951
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 496	1 033
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga finansiella intäkter	92	15
	6 591	1 048
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	134 860	135 562
Räntekostnader kortfristiga skulder	26	29
Övriga finansiella kostnader	360	360
	135 246	135 951

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 356 761	13 134 580
Årets nyanskaffning	0	222 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 356 761	13 356 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 307 181	-7 124 894
Årets avskrivningar	-185 964	-182 287
Utgående avskrivningar	-7 493 144	-7 307 181
Bokfört värde	5 863 617	6 049 580
Taxeringsvärde för Stallgården 1:320 och 1:331 i Grycksbo. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 000 000	7 000 000
Byggnad - lokaler	110 000	123 000
	8 110 000	7 123 000
Mark - bostäder hyreshus	3 574 000	2 550 000
Mark - lokaler	191 000	84 000
	3 765 000	2 634 000
Taxeringsvärde totalt	11 875 000	9 757 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 325	37 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 325	37 325
Bokfört värde	37 325	37 325
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 563 585	1 563 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 563 585	1 563 585
Ingående ackumulerade avskrivningar	-335 406	-242 742
Årets avskrivningar	-92 658	-92 664
Utgående avskrivningar	-428 064	-335 406
Bokfört värde	1 135 521	1 228 179
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	18 147	0			
	18 147	0			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	587			
Skattekonto	1 645	1			
	1 645	588			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning	1 000 000	1 000 000			
	1 000 000	1 000 000			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	5 000	5 000			
	5 000	5 000			
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	200 648	1 579 986	359 708	294 084
Omföring av årets resultat enligt årstämma				294 084	-294 084
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			78 000	-78 000	
Årets resultat					317 785
Belopp vid årets slut	1 000	200 648	1 657 986	575 792	317 785
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	175021	1,87%	2027-01-30	562 644	23 856
Stadshypotek AB	243914	4,68%	2023-12-30	1 412 783	15 939
Stadshypotek AB	43852	1,83%	2025-04-30	1 450 910	16 580
Swedbank	2856704149	3,05%	2025-09-25	1 516 657	66 668
Swedbank	2858036813	1,23%	2026-09-25	843 750	25 000
				5 786 744	148 043
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 241 857	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 046 529
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 700 000	7 700 000
Summa ställda säkerheter				7 700 000	7 700 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				148 043	153 356
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 396 844	2 480 740
				1 544 887	2 634 096
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 005	1 042
Källskatt				703	735
Övriga kortfristiga skulder				403	711
				2 111	2 488
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				181 699	199 310
Upplupna räntekostnader				11 396	11 572
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				145 269	113 958
				338 364	324 840
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Grycksbo, 2023-

Digitalt signerad av

.....
Johanna Granath

.....
Monika Jawette

.....
Yngve Andersson

.....
Roland Laggar

.....
Carolina Persson

.....
Anna-Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Ann-Helen Grönoset
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stallgården i Grycksbo, org.nr. 783200-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stallgården i Grycksbo för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 utsedd 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Stallgården i Grycksbo för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 överträdelse 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.

Grycksbo

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helen Grönoset
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JOHANNA GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 09:46:08



ROLAND LAGGAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 10:10:14



MONIKA JAWETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 18:12:13



ANNA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 18:14:04



YNGVE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:19:43



CAROLINA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 10:07:01



ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 20:21:36



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:13:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 20:23:12

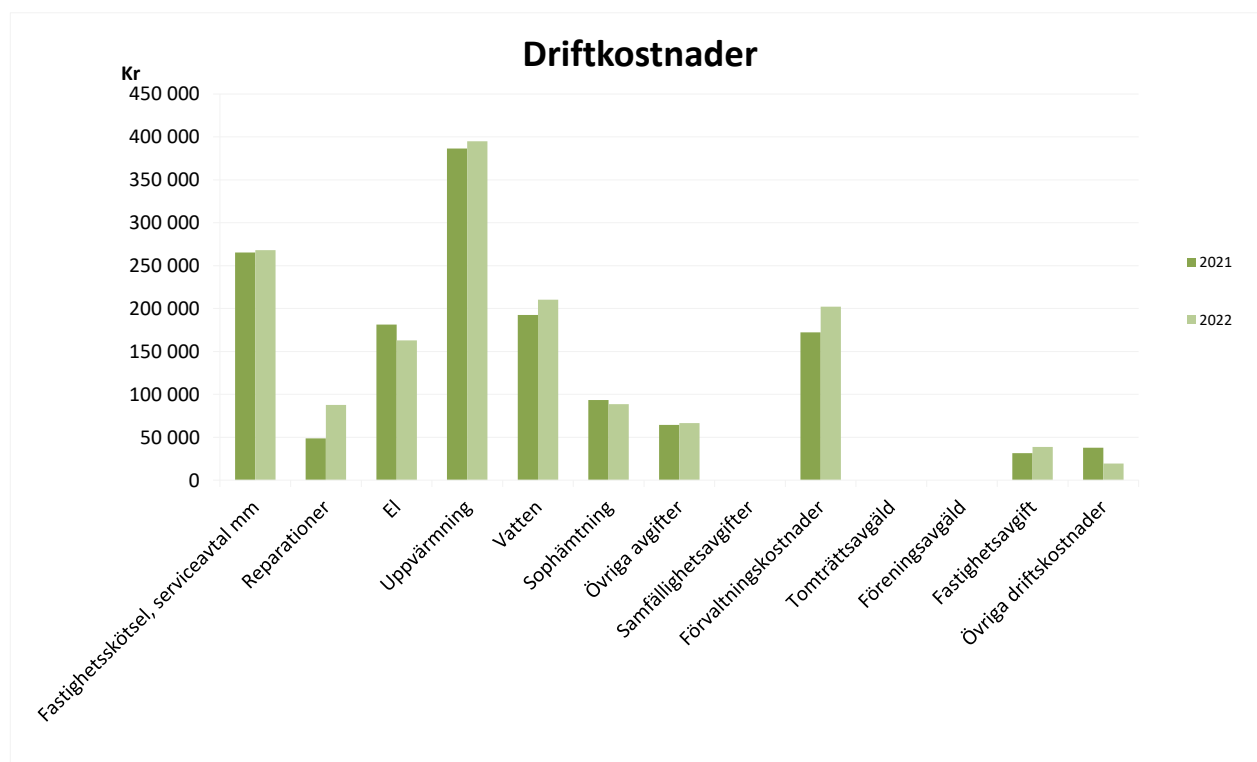
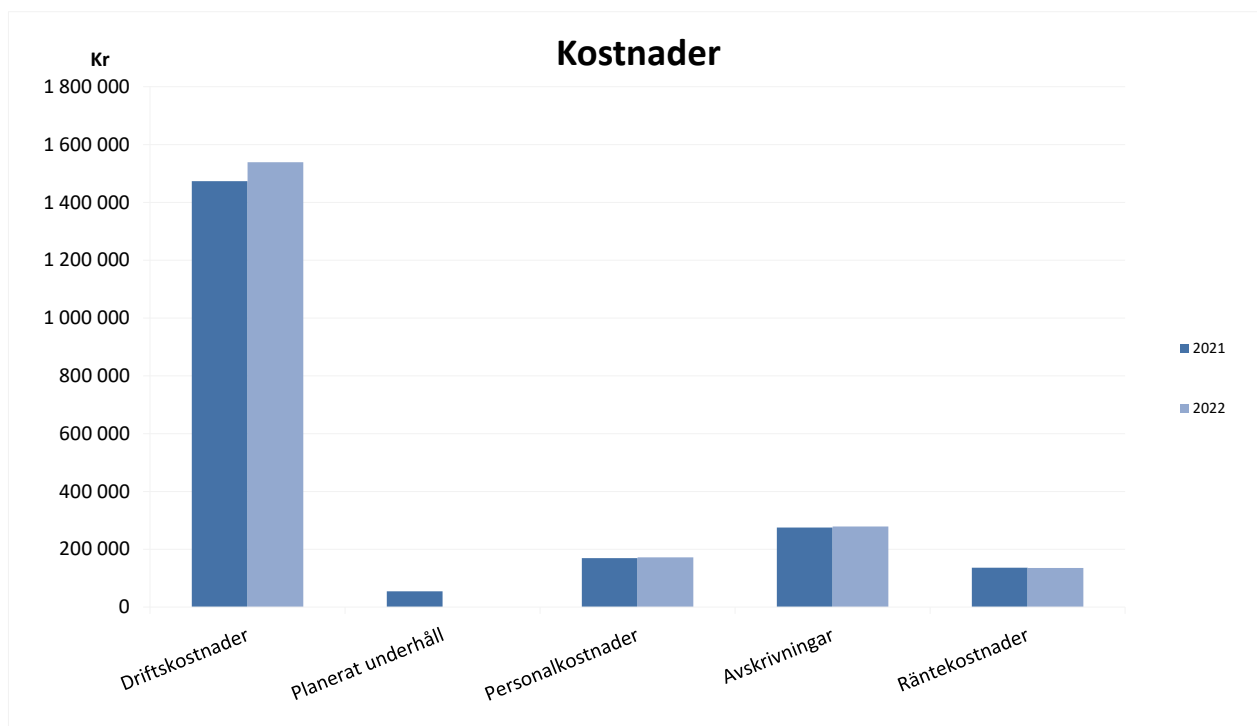


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:14:17







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Stallgården i Grycksbo



207

KR/KVM

SPARANDE



2004

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



266

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



835

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 207 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2004 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 266 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 835 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.