



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Gastorp

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gastorp i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade fastigheten Gastorp 10:1 1966. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av småhusenheter med 141 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör 141 st garage och 43 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 16 st gästparkeringar för bil och två för husvagn.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 14 203 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

141 st 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 122 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

### Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Byte av spill och vattenledningar Holmåkravägen 7.  
Ny ledd belysning i gångväg och på lekplats.  
Nytt tak på Holmåkravägen 5 och 7.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjs med 6%.  
Årsavgift 2023: 621 kr per kvm exkl värme och vatten.

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatt betalas med av 9 287 kr per småhusenhet och blir totalt 1 306 629 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Budget för år 2024

Budgeten visar på ett resultat på -1 581 648 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 3 576 000 kr samt planerat avlyft från yttre fonden med 1 798 000 kr.

### **MEDLEMSINFORMATION**

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-01-11.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-25. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 230 (225) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	142
Samägare	87
HSB Mölndal	1

Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns två tvättstugor som vardera är utrustade med tre tvättmaskiner samt en torktumlare. Båda är renoverade 2019, två nya tvättmaskiner i tvättstuga 1. Ett torkrum finns till varje tvättmaskin. Föreningslokal med kokmöjligheter, plats och porslin för 30 personer finns att boka på föreningstelefonen. I området finns två lekplatser samt fotbollsplan.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Gastorp är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets-/informationsbrev

Informationsbladet Gastorpnytt finns i samtliga miljöstationer 11 st.

Medlemsbladet läggs också ut på HSB-portalerna.

Facebookgrupp för medlemmar: Boende i hsb.gastorp

### Övrigt

Föreningen har husombud som bland annat sköter avläsningen av vattenmätare i området.

Det anordnas två städdagar varje år (vår och höst) där medlemmarna deltar.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Sjöström	Ledamot	Ordförande
Lars Aronsson	Ledamot	Vice ordförande
Ingrid Stiberg	Ledamot	
Bodil Karlsson	Ledamot	
Magnus Blomqvist	Ledamot	
Lars-Gunnar Börve	Ledamot	HSB Mölndal
Kerstin Hallén	Suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Sjöström, Ingrid Stiberg och Kerstin Hallén. Firmatecknare har varit Lars Aronsson, Magnus Blomqvist, Bodil Karlsson och Lennart Sjöström, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Arvode utgår med 625 kr/styrelsemöte och deltagare.

Styrelsearvodet är 1,8 inkomstbasbelopp fördelat på styrelseledamöter och suppleanter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens mobil 0705-591163 eller besöka expeditionen som är bemannad helgfria måndagar 18.30-19.30.

Föreningens e-postadress är [brf.gastorp@gmail.com](mailto:brf.gastorp@gmail.com).

### Revisorer

Revisorer har varit Daniel Nordebo med Linus Olsson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Lennart Sjöström som ordinarie och Lars Aronsson som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Tomas Dahlquist (sammankallande), Ronja Arvidsson samt Kerstin Malm, valda av stämman.

Utbildning

Lars, Magnus, Kerstin Ekonomiutbildning.  
Bodil och Kerstin Goda Styrelsearbetet.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sparande pe kvm	265	0	0	0	0
Räntekänslighet	1	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	55	0	0	0	0
Nettoomsättning	9 214 174	8 793 163	8 622 091	8 470 094	8 416 383
Resultat efter finansiella poster	-2 827 753	-1 421 955	-3 009 707	-2 259 690	-2 179 333
Kassalikviditet (%)	167,0	48,0	20,0	120,3	190,5
Soliditet (%)	6,4	13,0	20,7	30,8	38,4
Fond för yttre underhåll	356 015	2 380 812	2 630 087	4 572 355	5 648 728
Årsavgift per kvm bostadsyta	621	586	574	589	591
Lån per kvm bostadsyta	928	787	787	787	795
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,8	1,7	1,4	1,3	1,6
Fastighetens belåningsgrad	6	5	5	7	7
Taxeringsvärde (tkr)	227 255	227 255	227 255	169 993	169 993

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

**Upplysning vid förlust**

Det negativa resultat förklaras av att föreningen under året har gjort stora underhåll på totalt 5 051 797 kr.

Under året har föreningen tagit upp ett lån på 2 000 000 kr för att finansiera underhållet.

I budget för 2024 sätter föreningen av 3 576 000 kr till underhållsfonden och höjer avgiften med 6 %

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 379 939	2 380 812	-2 405 801	-1 421 955	<b>1 932 995</b>
Reservering till yttre fond		3 027 000	-3 027 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond		-5 051 797	5 051 797		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 421 955	1 421 955	<b>0</b>
Årets resultat				-2 827 753	<b>-2 827 753</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 379 939</b>	<b>356 015</b>	<b>-1 802 959</b>	<b>-2 827 753</b>	<b>-894 758</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 802 959
årets förlust	-2 827 753
	<b>-4 630 712</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 630 712
	<b>-4 630 712</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 214 174	8 793 163
Övriga rörelseintäkter		62 707	199 339
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 276 881</b>	<b>8 992 502</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-5 051 797	-3 596 275
Driftskostnader	3	-4 614 780	-4 435 202
Personalkostnader	4	-541 211	-644 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-1 535 978	-1 548 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 743 766</b>	<b>-10 225 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 466 885</b>	<b>-1 232 594</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 148	704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 016	-190 065
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 868</b>	<b>-189 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 827 753</b>	<b>-1 421 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 827 753</b>	<b>-1 421 955</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 10	11 066 000	12 575 226
Inventarier	6	7 100	33 851
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 073 100</b>	<b>12 609 077</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 073 100</b>	<b>12 609 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 007	1 458
Övriga fordringar	7	2 612 128	1 890 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	408 615	370 007
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 021 750</b>	<b>2 262 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 021 750</b>	<b>2 262 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 094 850</b>	<b>14 871 215</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 379 939	3 379 939
Fond för yttre underhåll		356 015	2 380 812
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 735 954</b>	<b>5 760 751</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 802 959	-2 405 801
Årets resultat		-2 827 753	-1 421 955
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 630 712</b>	<b>-3 827 756</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-894 758</b>	<b>1 932 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	2 934 969	2 934 969
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 934 969</b>	<b>2 934 969</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	10 244 500	8 244 500
Leverantörsskulder		547 605	786 993
Skatteskulder		152 663	106 871
Övriga skulder	11	193 185	211 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	916 686	653 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 054 639</b>	<b>10 003 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 094 850</b>	<b>14 871 215</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 827 753	-1 421 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 535 978	1 548 861
Betald skatt		111 187	32 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 180 588</b>	<b>159 617</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		451	8 692
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 608	-29 746
Förändring av leverantörsskulder		-239 388	30 623
Förändring av kortfristiga skulder		244 982	-46 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 213 151</b>	<b>123 055</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>786 849</b>	<b>123 055</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 815 951	1 692 896
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 602 800</b>	<b>1 815 951</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Gastorps årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader, from 1997	40 år
Markanläggning	20 år
Installationer	30 år
Inventarier	3-10 år
Miljöstation	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	8 816 364	8 317 344
IMD vatten	207 410	314 101
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	135 025	131 250
Intäkter p-avgifter	52 911	30 101
Övriga intäkter	2 463	367
	<b>9 214 173</b>	<b>8 793 163</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	48 940	48 186
Försäkring	163 536	162 378
Fastighetsskatt	1 306 629	1 251 234
Reparationer	312 107	192 479
-El	209 944	146 609
-Uppvärmning	30 592	30 648
-Vatten och sophämtning	1 068 481	1 067 672
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	649 453	610 190
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	243 408	235 934
Medlemsavgift HSB	48 300	48 300
Föreningsstämma/styrelsemöte	49 644	16 625
Konsultarvoden	212 078	329 041
Mobiltelefoni	1 709	5 915
Kabel-TV	241 044	215 583
Övrigt	28 915	74 408
	<b>4 614 780</b>	<b>4 435 202</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden, löner och övriga ersättningar	467 940	556 962
Sociala kostnader och pensionskostnader	73 271	87 796
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>541 211</b>	<b>644 758</b>

Föreningen har timanställd personal som tas in vid behov.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	43 422 842	43 422 842
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 422 842</b>	<b>43 422 842</b>
Ingående avskrivningar	-30 847 615	-29 338 388
Årets avskrivningar	-1 509 227	-1 509 227
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 356 842</b>	<b>-30 847 615</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 066 000</b>	<b>12 575 227</b>
Taxeringsvärden byggnader	113 300 000	113 300 000
Taxeringsvärden mark	113 955 000	113 955 000
	<b>227 255 000</b>	<b>227 255 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 1 441 500.

**Not 6 Inventarier**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	471 820	471 820
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>471 820</b>	<b>471 820</b>
Ingående avskrivningar	-437 969	-398 335
Årets avskrivningar	-26 751	-39 634
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-464 720</b>	<b>-437 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 100</b>	<b>33 851</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avräkningskonto HSB Mölndal	2 602 801	1 815 951
Skattekonto	9 327	74 722
	<b>2 612 128</b>	<b>1 890 673</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anticimex	145 937	135 541
Kabeltv Sappa	62 757	53 139
Länsförsäkringar	199 921	181 327
	<b>408 615</b>	<b>370 007</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	2,98	2027-06-01	2 934 969	2 934 969
Handelsbanken	4,70	2024-02-02	4 744 500	4 744 500
Handelsbanken	4,70	2024-02-02	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	4,70	2024-03-01	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	4,70	2024-03-04	2 000 000	0
			<b>13 179 469</b>	<b>11 179 469</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 244 500	8 244 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 179 469 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	19 302 300	19 302 300
	<b>19 302 300</b>	<b>19 302 300</b>

**Not 11 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	111 453	111 453
Personalens källskatt samt sociala avgifter	68 500	92 258
Redovisningskonto för moms	13 233	7 903
	<b>193 186</b>	<b>211 614</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	59 752	29 700
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	705 463	600 209
Revisionsarvoden	17 000	13 800
El	33 870	5 397
Fjärrvärme	3 820	4 167
Avräkning vatten 2023	89 561	0
Fastighetsförvaltning	7 219	0
	<b>916 685</b>	<b>653 273</b>

Mölndal

Lennart Sjöström

Lars Aronsson

Bodil Karlsson

Magnus Blomqvist

Ingrid Stiberg

Lars-Gunnar Börve

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision AB

Daniel Nordebo  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gastorp i Mölndal, org.nr. 749400-0420

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gastorp i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill vi fästa uppmärksamheten på balansräkningen och det negativa egna kapitalet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gastorp i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Nordebo  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Gastorp i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART SJÖSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:25:21



**LARS ARONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:22:02



**BODIL KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:32:53



**INGRID STIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:00:53



**MAGNUS BLOMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:49:16



**LARS-GUNNAR BÖRVE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:34:58



**DANIEL NORDEBO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:16:49



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:48:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Gastorp i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL NORDEBO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:15:22



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:49:29

