

Årsredovisning
för HSB:s
bostadsrättsförening

Gösen i Tyresö

2022





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-0444 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gösen 2	1961-01-01	1961
Gösen 3	1961-01-01	1959 och 1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector AS. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
210	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11940
145	Parkeringar och garageplatser	0
2	Lokaler (hyresrätt)	132
35	Extra förråd (hyresrätt)	96
6	Parkering MC	0
Totalt 398 objekt		12168

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 49 st 2 rok, 97 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jesper Lindholmer	Ordförande fr o m 9 maj 2022
Buster Holm	Ordförande t o m 9 maj 2022
Andy Xie	Ledamot
Anna Maria Lago	Ledamot
Carina Bolander	Ledamot
Lena Blixt	Ledamot fr o m 20 april 2022
Thomas Sundström	Ledamot fr o m 20 april 2022
Kerstin Hedin, HSB	Ledamot, avgick 13 feb 2023
Henrik Arenblad	Ledamot, avgick 27 maj 2022
Samuel, Cossio-Quiroga	Ledamot, avgick 16 mars 2022
Natali Arzoumalian, HSB	Ledamot fr o m 1 mars 2023

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Bolander, Buster Holm, Anna Maria Lago, Andy Xie, Jesper Lindholmer, Thomas Sundström, Lena Blixt. Henrik Arenblad avgick under året.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Bolander, Lena Erika Blixt, Jesper Lindholmer, Buster Holm, Andy Xie.

Firman tecknas enligt Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anders Hagman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anton Söderling (sammankallande) och Anette Henriquez, valda vid extra föreningsstämma under hösten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20. På stämman deltog 22 medlemmar varav 1 med fullmakt. En extra föreningsstämma hölls för att välja valberedning 2022-10-20. På extra föreningsstämman deltog 34 medlemmar varav 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året höjdes årsavgiften med 2 % fr o m 1 januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-16.

Den 1 april 2022 bytte föreningen entreprenör för skötsel av utemiljön till HSB Mark.

Under hösten bytte föreningen till Stockholms Stadsnät som leverantör av det kollektiva bredbandet, vilket har inneburit högre hastighet på bredbandet samt att kostnaden gått ner från 125 kr i månaden till 49 kr i månaden per lägenhet.

Under året har det gjorts en inventering av belysningen i de allmänna utrymmena. Belysningen kommer att successivt bytas ut mot energisnålare och bättre belysning.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Februari – OVK (obligatorisk ventilationskontroll). I samband med den så rensades ventilationskanalerna. Föreningen ska enligt myndighetskrav genomföra en OVK vart sjätte år.

Februari till april/maj – Radonmätning. I samband med OVK arbetet så påbörjades även en ny radonmätning av de lägenheter som inte var med i radonmätningen 2018. Arbetet med att få alla lägenheter kontrollerade och godkända fortsätter då inte alla dosor blev insamlade, samt att vissa ventilationsjusteringar ska göras före en ny mätning.

Februari – byte av kompressorer i värmepumpen i 10:ans undercentral.

Oktober och november – byte av tre tvättmaskiner

Händelser vid årsskiftet och efter räkenskapsåret

Föreningens tre fastighetslån hos Handelsbankens (Stadshypotek) har blivit omsatta till lån med 1 års villkorsperiod och tre månaders ränteperiod med Stibor 3M som referensränta.

Det första lånet som sattes om den 30 december 2022 är på 10 000 000 kr och fick räntan 3,08% fram till ränteomsättningsdagen i slutet av mars.

De andra två lånen sattes om den 30 januari 2023 är på 10 000 000 kr respektive 7 750 000 kr (efter amortering i januari 2023) och fick räntan 3,34% fram till ränteomsättningsdagen i slutet på april.

Under februari 2023 uppgraderas inpasseringssystemet Aptus. Vid uppgraderingen installeras porttelefoner och en digital anslagstavla i varje port.

Avgifterna höjs med 5% from den 1 april 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av kompressorer i värmepumpen i Gösen 2 (hus B)
2022	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2020	Stamspolning
2020	Asfalterat om infarten från Simvägen
2019	Byte av värmepump i Gösen 3 (hus A)
2019	Byte av cirkulationspump i Gösen 2 (hus B)
2019	Ny grillplats bakom Bollmoravägen 2-4
2019	Renovering av förstugedörrar
2019	Delning av hyreslokal och renovering av den avdelade nya lilla lokalen
2018-2019	Installation av vägbommar bakom Bollmoravägen 2, 4 och 10
2018	Installation av nya moderna larm i hissarna
2018	Installation av dörrautomatik på entrédörrarna på baksidan
2018	Renovering av balkonger, lagning av balkongplattor, målning av tak, fönsterbleck samt träpanel
2017	Byte av värmepump i Gösen 2 (hus B)
2016	Tvätt av fasad, målning av alla fönsterbleck utom de på balkongerna, målning av takdetaljer
2009-2010	Renovering av hissar, byte av hissmotorer
2006-2007	Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar
2005	Nya p-platser med eluttag
2003	Renovering av trapphus, soprum med källsortering
2003	Byggt nytt grovsopshus med mc- och mopedgarage
2000-2001	Stambyte
1990-1991	Isolering av fasader samt plåtbeklädnad
1990-1991	Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad

Planerna för de närmsta åren

När vårstädningen är klar 2023 ska markbrunnarna spolås och i samband med detta kommer dräneringsrören att filmas för att säkerställa i vilket skick de är.

När uppgraderingen av inpasseringssystemet Aptus är klart ska låssystem och dörrar som inte är anslutna till Aptusystemet ses över för en trolig utbyggnad av systemet.

Under de kommande 5 till 7 åren planeras att göra en uppfräschning av ytskikt i flera av föreningens allmänna utrymmen som soprum, tvättstuga, portar/trappuppgångar, samt i vissa lokaler som Aktersalongen och snickarrum. Föreningens parkering, lekplatser och planteringar/grönytor behöver ses över och renoveras. Det behöver också planeras för införandet av laddplatser för elbil. När det gäller marken så är föreningen delvis beroende av vad som händer med byggnationen runt fastigheterna, samt att den framtida placeringen av föreningens infart är osäkerhetsfaktor.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Undersökning av dräneringen i marken
2023	Uppgradering av Aptus med installation av digitala anslagstavlor och porttelefon
2023	Fortsatt arbete med radonmätning och åtgärder vid behov
2023-2024	Eventuell utbyggnad av Aptussystemet och byte av låssystem
2023-2024	Renovering soprummen
2023-2024	Renovering av föreningslokalen Aktersalongen
2024-2026	Ommålning av trapphus och källare
2024-2025	Renovering av tvättstugorna
2023-2027	Renovering av utemiljö (lekplatser, asfalterade ytor, avbärarräcken, motorvärmare & elbilsledning, rabatter, mm. Tidplanen påverkas delvis av Tyresö kommuns byggplaner)
2025-2027	Målning och renovering av snickarrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	259	246	270	235	189
Skuldsättning, kr/kvm	2 301	2 383	2 466	2 572	2 675
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	238	235	165	192	212
Driftskostnad, kr/kvm	584	582	519	533	542
Årsavgifter, kr/kvm	775	760	753	742	727
Totala intäkter, kr/kvm	852	839	828	811	776
Nettoomsättning, tkr	11 002	10 570	10 467	10 386	9 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 503	1 755	1 574	351	1 184
Soliditet, %	37	34	31	27	26

Sparande:

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

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: 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.

Räntekänslighet:

Definition: 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.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	595 345	0	0	595 345
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 561 728	0	261 644	6 823 372
S:a bundet eget kapital, kr	7 157 073	0	261 644	7 418 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 889 363	1 755 039	-261 644	8 382 758
Årets resultat, kr	1 755 039	-1 755 039	1 503 447	1 503 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 644 402	0	1 241 803	9 886 205
S:a eget kapital, kr	15 801 475	0	1 503 447	17 304 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 842 000 kr samt ianspråktagande skett med 580 356 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	8 644 402
Årets resultat, kr	1 503 447
Reservation till underhållsfond, kr	-842 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	580 356
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 886 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 886 205

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 002 329	10 569 543
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 831 248	-6 460 307
Övriga externa kostnader	Not 3	-387 030	-472 750
Planerat underhåll		-580 356	-166 632
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-569 359	-551 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 069 281</u>	<u>-1 069 321</u>
Summa rörelsekostnader		-9 437 274	-8 720 733
Rörelseresultat		1 565 054	1 848 809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	41 843	33 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-103 450</u>	<u>-127 616</u>
Summa finansiella poster		-61 607	-93 770
Årets resultat		1 503 447	1 755 039

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 220 667	38 259 599
Inventarier och maskiner	Not 8	91 048	121 398
		<u>37 311 715</u>	<u>38 380 997</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 312 215</u>	<u>38 381 497</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 018	5 875
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 326 346	921 122
Placeringskonto HSB Stockholm		3 010 877	2 001 390
Övriga fordringar	Not 10	5 875	5 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	783 599	679 654
		<u>5 138 715</u>	<u>3 613 905</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 800 000	4 800 000
Kassa och bank	Not 13	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 940 715</u>	<u>8 415 905</u>
Summa tillgångar		<u>47 252 930</u>	<u>46 797 401</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	595 345	595 345
Yttre underhållsfond	<u>6 823 372</u>	<u>6 561 728</u>
	7 418 717	7 157 073
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 382 758	6 889 363
Årets resultat	<u>1 503 447</u>	<u>1 755 039</u>
	9 886 205	8 644 402
Summa eget kapital	<u>17 304 922</u>	<u>15 801 475</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>18 000 000</u>
	0	18 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 28 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder	259 341	341 457
Skatteskulder	20 824	28 708
Övriga skulder	Not 16 130 047	92 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 537 796</u>	<u>1 533 529</u>
	29 948 008	12 995 926
Summa skulder	29 948 008	30 995 926
Summa eget kapital och skulder	<u>47 252 930</u>	<u>46 797 401</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 503 447	1 755 039
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 069 281	1 069 321
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 572 728</u>	<u>2 824 360</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 098	65 454
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-47 918	61 872
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 414 712</u>	<u>2 951 686</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	1 414 712	1 951 686
Likvida medel vid årets början	7 724 511	5 772 826
Likvida medel vid årets slut	9 139 223	7 724 511

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 265 552 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 258 384	9 076 932
Individuell mätning el	677 375	398 790
Hyror	676 341	663 635
Bredband	266 995	315 000
Övriga intäkter	148 214	150 278
Bruttoomsättning	<u>11 027 309</u>	<u>10 604 635</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-24 830	-34 576
Hyresförluster	-150	-516
	11 002 329	10 569 543
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	915 961	1 055 287
Reparationer	621 932	433 091
El	1 943 937	1 656 330
Uppvärmning	751 642	758 403
Vatten	877 761	848 638
Sophämtning	420 290	396 632
Fastighetsförsäkring	205 018	188 431
Kabel-TV och bredband	342 976	389 928
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	334 750	319 720
Förvaltningsarvoden	358 765	358 257
Övriga driftkostnader	58 217	55 590
	6 831 248	6 460 307
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	17 052	16 898
Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 573	32 177
Administrationskostnader	121 060	220 642
Extern revision	20 125	19 208
Konsultkostnader	89 860	113 550
Medlemsavgifter	68 360	70 274
	387 030	472 750
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	409 200	400 800
Revisionsarvode	13 640	13 360
Övriga arvoden	11 935	12 889
Sociala avgifter	134 428	109 083
Övriga personalkostnader	156	15 591
	569 359	551 723
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	460	552
Ränteintäkter HSB placeringskonto	10 877	1 390
Ränteintäkter skattekonto	11	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	30 695	30 511
Övriga ränteintäkter	-200	1 393
	41 843	33 846
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	103 450	127 488
Övriga räntekostnader	0	128
	103 450	127 616

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 936 375	60 936 375
Anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 928 375	61 928 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 668 776	-22 629 805
Årets avskrivningar	-1 038 932	-1 038 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 707 708	-23 668 776
Utgående bokfört värde	37 220 667	38 259 599
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 165 000	874 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	411 000	459 000
Summa taxeringsvärde	171 576 000	134 333 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	418 354	418 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 354	418 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-296 956	-266 607
Årets avskrivningar	-30 350	-30 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 306	-296 956
Bokfört värde	91 048	121 398
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 875	5 864
	5 875	5 864

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	770 063	671 208				
	Upplupna intäkter	13 536	8 446				
		783 599	679 654				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 200 000	2 400 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 200 000	0				
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 400 000	2 400 000				
		4 800 000	4 800 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Handkassa	2 000	2 000				
		2 000	2 000				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	246335	3,08%	2023-12-29	10 000 000	0	
	Stadshypotek AB	645311	0,36%	2023-01-30	10 000 000	0	
	Stadshypotek AB	97757	0,36%	2023-01-30	8 000 000	1 000 000	
					28 000 000	1 000 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 000 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					32 620 000	40 995 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				28 000 000	11 000 000	
					28 000 000	11 000 000	
Not 16	Övriga skulder						
	Momsskuld				54 816	27 992	
	Källskatt				75 231	64 239	
					130 047	92 231	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	10 800	17 567
Förutbetalda hyror och avgifter	932 462	883 109
Övriga upplupna kostnader	594 534	632 853
	1 537 796	1 533 529

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Andy Xie

Anna Maria Lago

Buster Holm

Carina Bolander

Jesper Lindholmer

Thomas Sundström

Lena Blixt

Natali Arzoumalian

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Anders Hagman
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll, Borevision
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gösen i Tyresö för räkenskapsåret 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 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. 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Hagman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESPER LINDHOLMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:23:32



THOMAS SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 07:12:22



CARINA BOLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 14:15:32



BUSTER HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:37:41



LENA ERIKA BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:44:35



ANNA MARIA LAGO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 16:24:24



ANDY XIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:29:18



NATALI ARZOUMALIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:43:16



ANDERS HAGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:32:25



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:07:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HAGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:33:48



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:08:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Avtal Brf Gösen 2022-01-01—2022-12-31**Avtalstyp**

Fastighetsskötsel
 Markskötsel
 Markskötsel
 Ekonomisk förvaltning
 Administration
 Fastighetsförsäkring
 Vatten och avlopp
 Sophämtning
 Returpapper/Källsortering
 El
 El nätägare
 Fjärrvärme
 Underhåll av hissar
 Värmepumpsservice
 Ventilation
 Trappstädning & entrémattor
 Kabel-TV
 Antennanläggning
 Parkeringsövervakning
 Störningsjour
 Uppkoppling bredband
 Gruppanslutning bredband
 Uppkoppling bredband
 Gruppanslutning bredband
 Webbhotell
 Domän
 Inkasso
 Inpasseringssystem
 IMD
 Stigarledningsservice
 IT
 Ekonomi/ränteförhandling

Företag

WMM Fastighetsservice AB
 SMS Stockholms Mark Service AB tom 31/3-2022
 HSB Mark from 1/4-2022
 HSB Stockholm
 HSB Stockholm
 Protector
 Tyresö Kommun
 Tyresö Kommun
 PreZero
 Fortum AB
 Vattenfall AB
 Vattenfall AB
 Stockholms Hiss & Elteknik AB
 Kylgruppen AB
 AirCano AB
 Effekt Svenska AB
 ComHem AB
 ComHem AB
 Europark AB
 Bevakningsassistans AB
 Telenor Sverige AB tom 30/9-2022
 Telenor Sverige AB tom 30/9-2022
 Stockholms Stadsnät 1/10-2022
 Stockholms Stadsnät from 1/10-2022
 FS Data AB
 Loopia AB
 Alektum
 Assa Abloy (Aptus)
 HomeSolutions AB
 BLP entreprenad AB
 Google
 Räntekollen i Sverige AB



HSB – där möjligheterna bor