



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gripsholm i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gripsholm i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Gripsholm 5 i Nyköpings kommun med adress Tullportsgatan 31-35.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gripsholm 5	1945-05-09	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	371
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3472
21	p-platser	0
Totalt 93 objekt		3843

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 19 st. 1 rum och kök
- 31 st. 2 rum och kök
- 8 st. 3 rum och kök
- 1 st. 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Bladin	Ordförande	2023-05-08
Börje Stark	Ledamot	2023-05-08
Maria Andersson	Ledamot	2023-05-08
Eva Wassberg	Ledamot	2022-06-20
Martin Jansson	Ledamot	2022-06-20
Maria Lindeberg	HSB Ledamot	2023-05-08
Carina Gummesson	Suppleant	2023-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Wassberg, Martin Jansson och Carina Gummesson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Stark, Johan Bladin, Eva Wassberg och Martin Jansson.

Revisorer har varit: Stefan Zeilon med Mats-Göran Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunilla Gustafsson (sammanställande) och Agnetha Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 20 varav 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2023.

Årets underhåll och investeringar

Underhåll av entré tak
Skärmskydd vid uteplatser och uppfräschning av trädgård
Trapphusmålning Tullportsg 33 c
Installation av LED-belysning med rörelsevakt i samtliga trapphus

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Installation av hissar
1995	Renovering av kök och badrum
1995	Renovering av stammar och el
2003	Tak över balkonger
2005	Hissrenovering under åren 2005, 2006, 2008, 2009, 2016 - 2020
2010	Lägenhetsdörrar
2011	Fjärrvärmecentral
2013-2014	Ventil- och termostatbyte samt injustering av värmesystemet
2015	Installation av sparventiler
2015	Fönsterbyte
2019	Montering av armaturer
2022	Inköp andelar i HSB Solcellspark
2022	Byte samtliga låscylindrar
2023	Installation av LED-belysning med rörelsevakt i alla trapphus

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Lokalvård, Boservice
HSB Solcellspark	El
Jämtkraft	Överskjutande el som ej ingår i avtalet med HSB Solcells park
Vattenfall	Värme samt elnät
Nyköpings Kommun	Vatten och återvinnings hantering
Tele 2, Com Hem	TV och bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone	Hissar serviceavtal
Nordiq Energy	Service och övervakning värmecentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2023.)

Årtal	Ändamål
2025 - 2030	Hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	208	186	152	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 981	3 096	3 167	3 236	3 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 299	3 427	3 504	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	282	278	286	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	816	774	726	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	779	746	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 212	2 992	2 857	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	135	96	238	163
Soliditet, %	20	18	17	16	15

***Flerårsöversikten:** Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020. Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	64 255	0	0	64 255
Underhållsfond, kr	2 112 383	0	-19 181	2 093 202
S:a bundet eget kapital, kr	2 176 638	0	-19 181	2 157 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	531 425	135 339	19 181	685 945
Årets resultat, kr	135 339	-135 339	144 974	144 974
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	666 764	0	164 155	830 919
S:a eget kapital, kr	2 843 402	0	144 974	2 988 376

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 181 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	666 764
Årets resultat, kr	144 974
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 181
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	830 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	830 919

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 212 315	2 991 893
Övriga rörelseintäkter	3	85 473	744
Summa rörelseintäkter		3 297 788	2 992 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 960 408	-1 812 019
Övriga externa kostnader	5	-249 562	-174 256
Underhåll enligt plan	6	-151 181	-86 279
Personalkostnader och arvoden	7	-66 204	-116 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 388	-493 388
Summa rörelsekostnader		-2 928 743	-2 682 402
Rörelseresultat		369 045	310 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 058	3 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 129	-177 950
Summa finansiella poster		-224 071	-174 896
Resultat efter finansiella poster		144 974	135 339
Årets resultat		144 974	135 339

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 105 210	13 600 767
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 493	23 324
Summa materiella anläggningstillgångar		13 122 703	13 624 091
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	281 447	281 447
Summa finansiella anläggningstillgångar		281 447	281 447
Summa anläggningstillgångar		13 404 150	13 905 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 339	1 208
Övriga fordringar		5 610	27 526
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 142 464	1 153 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 256	88 614
Summa kortfristiga fordringar		1 244 669	1 270 850
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 744 669	1 770 850
SUMMA TILLGÅNGAR		15 148 819	15 676 388

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 255	64 255
Fond för yttre underhåll		2 093 202	2 112 383
Summa bundet eget kapital		2 157 457	2 176 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		685 945	531 425
Årets resultat		144 974	135 339
Summa fritt eget kapital		830 919	666 764
Summa eget kapital		2 988 376	2 843 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 407 894	9 590 322
Summa långfristiga skulder		7 407 894	9 590 322
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	4 047 299	2 307 771
Leverantörsskulder		105 203	251 097
Aktuella skatteskulder		31 814	17 315
Övriga skulder	17	152 026	198 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	416 207	467 508
Summa kortfristiga skulder		4 752 549	3 242 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 148 819	15 676 388

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		144 974	135 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 388	493 388
Resultat efter finansiella poster		646 362	628 727
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-131	-1 208
Förändring av kortfristiga fordringar		15 274	-16 468
Förändring av leverantörsskulder		-145 894	90 029
Förändring av kortfristiga skulder		-83 750	21 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten		431 861	722 115
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-160 068
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-280 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-441 015
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-442 900	-267 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-442 900	-267 900
Årets kassaflöde		-11 039	13 200
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 653 502	1 640 302
Likvida medel vid årets slut		1 642 463	1 653 502

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,24 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 663 275 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	2 859 360	2 647 500
Hyror	167 718	149 053
Hysesbortfall	-900	0
Intäkter konsumtionsavgift	158 600	193 918
Övriga intäkter	27 537	24 374
Avsättning inre fond	0	-22 952
Summa nettoomsättning	3 212 315	2 991 893

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	11 594	744
Elstöd 2023	73 879	0
Summa övriga rörelseintäkter	85 473	744

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 020	511
Löpande underhåll	139 388	77 775
Elavgifter	199 098	245 785
Uppvärmningsavgifter	677 766	652 269
Vatten och avlopp	207 574	170 221
Sophämtning	50 651	46 115
Försäkringar	60 819	56 841
Kabel-TV/bredband	113 632	114 193
Fastighetsskötsel	402 230	365 856
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	97 851	93 721
Övriga kostnader	4 378	7 680
Kundbonus	0	-18 948
Summa driftskostnader	1 960 407	1 812 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	13 050	10 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	93 704	95 777
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	963	963
Medlemsavgift HSB	18 750	18 750
Möteskostnader	4 358	0
Fritidsverksamhet	1 204	1 102
Överlåtelseavgift	14 229	7 228
Pantförskrivningsavgift	6 215	4 330
Representation, avdragsgill	0	500
Kreditupplysning	1 462	1 108
Kontorsmaterial och trycksaker	9 774	6 110
Avtal vicevärdsuppdrag	83 828	26 992
Inkassokostnader	225	96
Summa övriga externa kostnader	249 562	174 256

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	151 181	86 279
Summa underhåll enligt plan	151 181	86 279

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	40 755	46 952
Arvode vicevärd	0	44 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	5 900	5 000
Sociala avgifter	13 149	17 508
Övriga personalkostnader	4 400	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	66 204	116 460

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 683 281	21 552 368
Ingående anskaffningsvärde mark	31 750	31 750
Årets investeringar		130 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 715 031	21 715 031
Ingående avskrivningar	-8 114 264	-7 626 707
Årets avskrivningar	-495 557	-487 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 609 821	-8 114 264
Utgående redovisat värde	13 105 210	13 600 767
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	410 000	410 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Totalt taxeringsvärde	33 210 000	33 210 000

Fastighetsbeteckning: Gripsholm 5

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 779	44 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 779	44 779
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 779	-44 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 779	-44 779
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 155	
Årets investeringar		29 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 155	29 155
Ingående avskrivningar	-5 831	0
Årets avskrivningar	-5 831	-5 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 662	-5 831
Utgående redovisat värde	17 493	23 324

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.
1.319 andelar i HSB Solcellspark till ett värde av 280 947 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 447	500
Inköp andelar i HSB Solcellspark	0	280 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 447	281 447
Utgående redovisat värde	281 447	281 447

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 256	88 614
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 256	88 614

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	0,93	2025-01-30	1 410 912	1 446 912
Stadshypotek	4,95	2024-06-01	1 700 000	1 740 000
Stadshypotek	1,41	2024-09-30	2 012 428	2 062 828
Stadshypotek	5,21	2024-03-01	164 871	347 371
Stadshypotek	1,56	2025-06-01	1 700 000	1 740 000
Stadshypotek	1,54	2026-01-30	2 164 555	2 204 555
Stadshypotek	1,41	2026-12-01	1 170 330	1 202 330
Stadshypotek	4,37	2026-09-30	1 132 097	1 154 097
			11 455 193	11 898 093
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 779 399	-2 039 871
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-267 900	-267 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 407 894	9 590 322

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 071 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 115 693

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 442 000	14 442 000
Summa ställda säkerheter	14 442 000	14 442 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 047 299	2 307 771
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 047 299	2 307 771

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 096	0
Lagstadgade sociala avgifter	5 575	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	140 354	198 973
Summa övriga kortfristiga skulder	152 025	198 973

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	198 973	197 575
Uttag under året	-58 619	-21 554
Avsättning	0	22 952
Utgående värde	140 354	198 973

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	27 492
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	6 843
Upplupna räntekostnader	29 348	28 421
Förutbetalda hyror och avgifter	266 390	245 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 469	154 803
Avtalsplacerade betalningar	0	3 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 207	467 509

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Gripsholm med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt

Johan Bladin

Börje Stark

Maria Andersson

Eva Wassberg

Martin Jansson

Maria Lindeberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Zeilon
Revisor
Vald av föreningen

Agnes Milton
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripsholm i Nyköping, org.nr. 719000-2399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gripsholm i Nyköping 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 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 Bostadsrättsförening Gripsholm i Nyköping 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Zeilon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gripsholm i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN BLADIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:27:34



MARIA LINDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 22:46:51



MARTIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 07:49:46



EVA WASSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:23:31



BÖRJE STARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 11:19:20



MARIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 07:47:34



STEFAN ZEILON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:40:52



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:23:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gripsholm i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN ZEILON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:39:15



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:23:23



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.