



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved

Org nr 728500-0092

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1956 på fastigheten Gesällen 2 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södergatan 24 A-C, Södergatan 26 A-B, Radhusvägen 21 A-C och Genvägen 17 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	1 rok	480,0 m ²
		27 st	2 rok	1 560,0 m ²
		54 st	3 rok	4 052,4 m ²
		93 st		6 092,4 m ²
Garage	Hysesrätt	52 st		
P-platser	Hysesrätt	40 st		
		92 st		
Totalt		185 st		6 092,4 m²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Relining (2013)
- Bytt samtliga lägenhetsdörrar (2017)
- Konvertering från oljepanna till fjärrvärme (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt av styrelsen under året. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovera trapphus, målning
- Se över balkonger och skärmplank
- Byte termostatventiler samt injusteringssystem värme
- Byte av torkrumsutrustning
- Se över elavtal
- Se över bricksystem

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån vid behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 2,5% och uppgick under året till i genomsnitt 622 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter att styrelsen har behandlat budgeten för 2024 har de beslutat att höja årsavgifterna med 4 % from 2024-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 179 973 kr. Under året har föreningen amorterat 294 030 kr, vilket ger en amorteringstakt på knappt 45 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB förvaltning
- Teknisk förvaltning, HSB förvaltning
- Fjärrvärme och el, Gislaved Energi

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 16 (17) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 108 (108) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 10 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Daniel Miljevic	ordförande
Viktor Björkman	vice ordförande
Tarja Kallijärvi	ledamot
Radislav Sinik	ledamot
Magnus Backstig	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Miljevic och Radislav Sinik.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Miljevic, Viktor Björkman, Radislav Sinik och Tarja Kallijärvi, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Eivor Mårtensson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit representant ur styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 122	3 995	3 896	3 831	3 805
Res. efter finansiella poster, tkr	33	339	528	601	528
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	680	622	610	598	586
Skuldsättning kr/kvm	2 163				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 163				
Sparande per kvm	112				
Räntekänslighet, %	3,2				
Energikostnad per kvm	244				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 839		5 488 684	2 751 607	338 911
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				338 911	-338 911
				3 090 518	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			181 000	-181 000	
Ianspråk från yttre underhåll -22			-60 074	60 074	
Årets resultat					32 817
Belopp vid årets slut	140 839		5 609 610	2 969 592	32 817

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 969 592
Årets resultat	32 817
Till stämmans förfogande	3 002 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 002 409
---------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 122 040	3 995 160
Summa rörelsens intäkter		4 122 040	3 995 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 911 400	-2 582 061
Periodiskt underhåll	Not 3	-60 074	-39 723
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 400	-44 025
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-158 558	-152 689
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-590 837	-590 837
Summa rörelsens kostnader		-3 765 269	-3 409 335
Rörelseresultat		356 771	585 825
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 744	3 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 699	-250 121
Summa finansiella poster		-323 955	-246 914
Årets resultat		32 817	338 911

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 7	19 478 127	20 049 678
Markanläggningar	Not 8	23 965	43 251
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>19 502 092</u>	<u>20 092 929</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 502 592</u>	<u>20 093 429</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 925	3 919
Avräkningskonto HSB Göta		533 964	1 241 586
Övriga fordringar	Not 10	2 634	864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	249 931	225 691
		<u>809 454</u>	<u>1 472 060</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		4 080 189	2 699 645
		<u>4 080 189</u>	<u>2 699 645</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 189 643</u>	<u>4 471 705</u>
Summa tillgångar		<u>24 692 235</u>	<u>24 565 134</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	140 839	140 839
Fond för yttre underhåll	5 609 610	5 488 684
	<u>5 750 449</u>	<u>5 629 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 969 591	2 751 606
Årets resultat	32 817	338 911
	<u>3 002 408</u>	<u>3 090 517</u>
Summa eget kapital	<u>8 752 858</u>	<u>8 720 040</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 945 000	10 155 000
	<u>9 945 000</u>	<u>10 155 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 234 973	3 319 003
Leverantörsskulder	402 003	342 582
Skatteskulder	22 530	15 810
Fond för inre underhåll	1 575 426	1 423 707
Övriga skulder	Not 14 162 883	24 033
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 596 562	564 959
	<u>5 994 378</u>	<u>5 690 094</u>
Summa skulder	<u>15 939 378</u>	<u>15 845 094</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 692 235</u>	<u>24 565 134</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	32 817	338 911
Avskrivningar	590 837	590 837
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>623 654</u>	<u>929 748</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 016	-15 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	388 314	-13
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>966 952</u>	<u>914 635</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-294 030	-322 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-294 030</u>	<u>-322 040</u>
Årets kassaflöde	672 922	592 595
Likvida medel vid årets början *)	4 241 231	3 648 636
Likvida medel vid årets slut *)	4 914 153	4 241 231

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,3
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Inkomstskatt

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

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 884 772	3 790 332
	Hyror	189 672	189 497
	Elintäkter	259 524	233 796
	Övriga intäkter	38 650	32 466
	Bruttoomsättning	4 372 618	4 246 091
	Hysesbortfall	-581	-935
	Avsatt till inre fond	-249 996	-249 996
		4 122 040	3 995 160
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	400 365	373 387
	Reparationer	22 118	95 616
	El	378 233	351 584
	Uppvärmning	897 567	616 430
	Vatten	211 314	195 296
	Sophämtning	285 144	275 398
	Kabel-TV, internet	270 259	276 535
	Övriga avgifter	95 594	80 234
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	109 080	115 800
	Förvaltningsarvoden	175 719	166 806
	Övriga driftskostnader	66 007	34 975
		2 911 400	2 582 061
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	60 074	39 723
		60 074	39 723

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 625
Medlemsavgifter	33 400	33 400
	44 400	44 025
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 000	113 495
Revisorsarvode	6 000	6 000
Sociala kostnader	33 358	33 194
	156 358	152 689
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	2 200	0
	2 200	0
Totalt	158 558	152 689
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	571 551	571 551
Markanläggningar	19 286	19 286
	590 837	590 837

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 174 663	25 174 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 174 663	25 174 663
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 124 985	-4 553 434
Årets avskrivningar	-571 551	-571 551
Utgående avskrivningar	-5 696 536	-5 124 985
Utgående bokfört värde	19 478 127	20 049 678
Taxeringsvärde för Gesällen 20		
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000
Mark - bostäder	8 600 000	8 600 000
	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde totalt	38 600 000	38 600 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	385 725	385 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 725	385 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342 474	-323 188
Årets avskrivningar	-19 286	-19 286
Utgående avskrivningar	-361 760	-342 474
Bokfört värde	23 965	43 251
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 634	864
	2 634	864

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0		
Förutbetalda kostnader		249 931	225 601		
Upplupna intäkter		0	90		
		249 931	225 691		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-03-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	300 000
					300 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	520903	3,90%	2026-06-30	2 175 000	75 000
Swedbank Hypotek	2852860796	1,57%	2028-06-21	2 175 000	75 000
Swedbank Hypotek	2859143592	5,04%	2024-02-28	3 024 973	3 024 973
Swedbank Hypotek	2952757975	1,59%	2025-06-18	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2952757983	1,68%	2027-06-23	2 805 000	60 000
				13 179 973	3 234 973
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 945 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 129 973
Kortfristig del av långfristig skuld				3 234 973	3 319 003
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.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 322 040 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				14 245 500	14 245 500
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				17 758	11 697
Arbetsgivaravgifter				18 134	10 414
Mervärdesskatt				118 120	0
Övriga kortfristiga skulder				8 871	1 922
				162 883	24 033

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	36 025	25 758
Övriga upplupna kostnader	209 974	179 571
Förutbetalda hyror och avgifter	350 563	359 630
	596 562	564 959

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Daniel Miljevic

Viktor Björkman

Magnus Backstig

Radislav Sinik

Tarja Kallijärvi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftEivor Mårtensson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved, org.nr. 728500-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved 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 Gesällen i Gislaved 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eivor Mårtensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL MILJEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:10:13



VIKTOR BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:33:28



RADISLAV SINIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:44:24



TARJA KALLIJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 19:04:27



MAGNUS BACKSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:32:07



EIVOR MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:24:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:20:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EIVOR MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:28:36



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:20:49



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.