



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stallgården i Grycksbo med säte i FALUN org.nr. 783200-1189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Stallgården 1:320 och Stallgården 1:331 i Falun kommun. På fastigheten Stallgården 1:320 har under året 1957 uppförts fyra hus med adress Drottningvägen 12, Bergsättravägen 3 A, B och 5 A, B, C. Föreningen innehåller 51 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt, 18 bilplatser och 10 garage. Alla bilplatser har motorvärmare, varav 2 är laddplatser för elbil.

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

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 836
1	lokaler (hyresrätt)	52
18	p-platser	0
10	garageplatser	0
Totalt 80 objekt		2 888

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Falun Stallgården GA:1	G:A	717909-1579	62400 / 1439990	Vägar, Grönområden

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johanna Granath	Ordförande		
Carolina Persson	Ledamot		
Yngve Andersson	Ledamot		
Monika Jawette	Ledamot		
Roland Laggår	Ledamot		
Anna-Lena Andersson	HSB-ledamot		2023-06-14
Sofia Ståhlberg	HSB-ledamot	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Monika Jawette och Yngve Andersson. Under året har Anna-Lena Andersson avgått och Sofia Ståhlberg tillkommit.

Styrelsen har under året hållit 7 (7) protokollförda styrelsemöten.

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

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

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Johanna Granath med Carolina Persson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21 i styrelselokalen på Bergsättravägen 3 A-B. På stämman deltog 9 (8) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en förändring av årsavgiften med +8 % per 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 902 kr/m². I årsavgifterna ingår hushållsel, vatten och värme.

Föreningens senaste underhållsplan reviderades 2018. En underhållsplan redovisar fastighetens underhållsbehov. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med 78 000 kr.

Under året har föreningen installerat bredband via fiber samt installerat två laddboxar för laddning av elbilar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002/2003	Installation fjärrvärme
2009	Stamreovering
2015/2017	Dränering, markarbeten
2021	Byte källardörrar
2022	Oljning av trätrappor och staket

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Bygga tak över 2 trappor till källare, Drottningvägen 12 och Bergsättravägen 5 C (2024)
Byte av inre källardörrar från trapphus, 6 st (2024)
OVK (2024)
Energideklaration (2024)
Målning av vindskivor, taksprång och plåtskärmak
Målning balkongplatta
Byte stuprör
Byte cirkulationspump
Borttagning mossa tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Under året har medlem i styrelsen deltagit i en kurs om bostadsjuridik.

Information till medlemmarna har delats ut via infoblad.

Föreningens mejladress är brfstallgården.styrelsen@gmail.com.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet samt har utfört fastighetsskötseln under året. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat hittar information om sin lägenhet, avier och gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	138	207	216	186	157
Skuldsättning, kr/kvm	1 951	2 004	2 232	2 285	2 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 986	2 040	2 273	2 327	2 381
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	304	266	263	238	264
Årsavgifter, kr/kvm	835	835	819	819	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	842	843	831	834	815
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 435	2 400	2 409	2 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	5	318	294	67	192
Soliditet, %	31	31	26	23	22

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. I årsavgiften ingår kostnad för hushållsel, vatten och värme. 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	200 648	0	0	200 648
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 000	0	0	1 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 657 986	0	-29 905	1 628 081
S:a bundet eget kapital, kr	1 859 634	0	-29 905	1 829 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	575 791	317 785	29 905	923 481
Årets resultat, kr	317 785	-317 785	4 851	4 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	893 576	0	34 756	928 332
S:a eget kapital, kr	2 753 210	0	4 851	2 758 061

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 107 905 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	893 576
Årets resultat, kr	4 851
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	107 905
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	928 332

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	928 332

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 432 889	2 435 123
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	607
Summa rörelseintäkter		2 432 889	2 435 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 740 004	-1 538 785
Planerat underhåll	Not 5	-107 905	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-183 375	-171 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-285 393	-278 622
Summa rörelsekostnader		-2 316 677	-1 989 291
Rörelseresultat		116 212	446 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 625	6 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-152 987	-135 246
Summa finansiella poster		-111 362	-128 655
Årets resultat		4 851	317 785
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-78 000	-78 000
Disposition underhållsfond		107 905	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		29 905	-78 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		34 756	239 785

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 677 679	5 863 617
Mark	Not 11	37 325	37 325
Markanläggningar	Not 12	1 096 963	1 135 521
Inventarier	Not 13	120 621	0
		<u>6 932 588</u>	<u>7 036 462</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 933 088</u>	<u>7 036 962</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	14 958	18 147
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 308 495	861 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	17 957	1 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 072	75 467
		<u>1 427 481</u>	<u>957 058</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 18	2 962	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 930 444</u>	<u>1 962 058</u>
Summa tillgångar		<u>8 863 532</u>	<u>8 999 020</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		200 648	200 648
Upplåtelseavgifter		1 000	1 000
Underhållsfond		1 628 081	1 657 986
		<u>1 829 729</u>	<u>1 859 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		923 482	575 792
Årets resultat		4 851	317 785
		<u>928 332</u>	<u>893 577</u>
Summa eget kapital		<u>2 758 061</u>	<u>2 753 211</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 109 753	4 241 857
		<u>4 109 753</u>	<u>4 241 857</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	1 523 635	1 544 887
Leverantörsskulder		114 134	70 785
Aktuell skatteskuld		10 557	6 737
Fond för inre underhåll		39 608	41 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	2 123	4 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	305 662	335 571
		<u>1 995 718</u>	<u>2 003 952</u>
Summa skulder		<u>6 105 471</u>	<u>6 245 809</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 863 532</u>	<u>8 999 020</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 851	317 785
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 393	278 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	290 244	596 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 728	-28 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 017	691
Kassaflöde från löpande verksamhet	279 533	569 095
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-54 550	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-126 969	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-181 519	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-153 356	-658 669
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-153 356	-658 669
Årets kassaflöde	-55 342	-89 574
Likvida medel vid årets början	1 866 799	1 956 373
Likvida medel vid årets slut	1 811 457	1 866 799

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,4 %

Markanläggningar 5-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 474 793 kr. (2 474 793 kr)

Övrigt

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

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 368 668	2 368 668
	Hyror, lokaler, garage- och p-platser	54 714	52 064
	Övriga intäkter	9 507	14 601
	Bruttoomsättning	2 432 889	2 435 333
	Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-210
		2 432 889	2 435 123
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Lönebidrag	0	607
		0	607
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	316 109	267 951
	Reparationer	93 125	87 659
	El	190 247	162 942
	Uppvärmning	427 470	394 845
	Vatten	259 283	210 235
	Sophämtning	102 685	88 607
	Övriga avgifter	72 680	66 377
	Gemensamhetsanläggning	23 404	0
	Förvaltningskostnader	187 558	202 076
	Fastighetsavgift	38 824	38 824
	Övriga driftskostnader	28 620	19 268
		1 740 004	1 538 785
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	107 905	0
		107 905	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	98 750	89 450
	Revisorsarvode	0	3 000
	Löner och andra ersättningar	39 825	40 331
	Sociala kostnader	32 525	29 856
		171 100	162 637
	Övriga		
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 663	7 038
	Förändring semesterlöneskuld	1 792	-320
	Löneskatt	0	403
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 020	2 126
		11 474	9 247
		182 575	171 884
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	185 937	185 964
	Markanläggningar	93 107	92 658
	Inventarier	6 348	0
		285 393	278 622
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	41 548	6 496
	Ränteintäkter skattekonto	21	3
	Övriga finansiella intäkter	56	92
		41 625	6 591
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	152 627	134 860
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	26
	Övriga finansiella kostnader	360	360
		152 987	135 246

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 356 761	13 356 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 356 761	13 356 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 493 144	-7 307 181
Årets avskrivningar	-185 937	-185 964
Utgående avskrivningar	-7 679 082	-7 493 144
Bokfört värde	5 677 679	5 863 617
Taxeringsvärde för Stallgården 1:320 och 1:331 i Grycksbo. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 000 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	110 000	110 000
	8 110 000	8 110 000
Mark - bostäder hyreshus	3 574 000	3 574 000
Mark - lokaler	191 000	191 000
	3 765 000	3 765 000
Taxeringsvärde totalt	11 875 000	11 875 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 325	37 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 325	37 325
Bokfört värde	37 325	37 325
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 563 585	1 563 585
Årets investeringar, laddplatser	54 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 618 135	1 563 585
Ingående ackumulerade avskrivningar	-428 064	-335 406
Årets avskrivningar	-93 107	-92 658
Utgående avskrivningar	-521 172	-428 064
Bokfört värde	1 096 963	1 135 521
Not 13 Inventarier		
Årets investeringar, bredband fiber	126 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 969	0
Årets avskrivningar	-6 348	0
Utgående avskrivningar	-6 348	0
Bokfört värde	120 621	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	14 958	18 147			
	14 958	18 147			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 319	1 645			
Övriga fordringar	13 638	0			
	17 957	1 645			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	500 000	1 000 000			
	500 000	1 000 000			
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa	2 962	5 000			
	2 962	5 000			
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	200 648	1 657 986	575 792	317 785
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				317 785	-317 785
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-107 905	107 905	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			78 000	-78 000	
Årets resultat					4 851
Belopp vid årets slut	1 000	200 648	1 628 081	923 482	4 851
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	175021	1,87%	2027-01-30	538 788	23 856
Stadshypotek AB	320357	5,38%	2024-04-02	1 391 531	15 939
Stadshypotek AB	43852	1,83%	2025-04-30	1 434 330	16 580
Swedbank	2856704149	3,05%	2025-09-25	1 449 989	66 668
Swedbank	2858036813	1,23%	2026-09-25	818 750	25 000
				5 633 388	148 043
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 109 753	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 893 173
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 700 000	7 700 000
Summa ställda säkerheter				7 700 000	7 700 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				148 043	148 043
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 375 592	1 396 844
				1 523 635	1 544 887
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 005	1 005
Källskatt				699	703
Övriga kortfristiga skulder				419	403
				2 123	2 111
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				165 775	181 699
Upplupna räntekostnader				5 667	11 396
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				134 220	145 269
				305 662	338 364
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Grycksbo, 2024

Digitalt signerad av

.....
Johanna Granath

.....
Carolina Persson

.....
Yngve Andersson

.....
Monika Jawette

.....
Roland Laggarr

.....
Sofia Stålberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stallgården i Grycksbo för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Grycksbo

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helen Grönoset
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHANNA GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:07:32



ROLAND LAGGAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:21:21



MONIKA JAWETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:32:00



YNGVE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:27:39



CAROLINA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:24:29



SOFIA STÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:38:55



ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:54:46



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:12:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:55:32

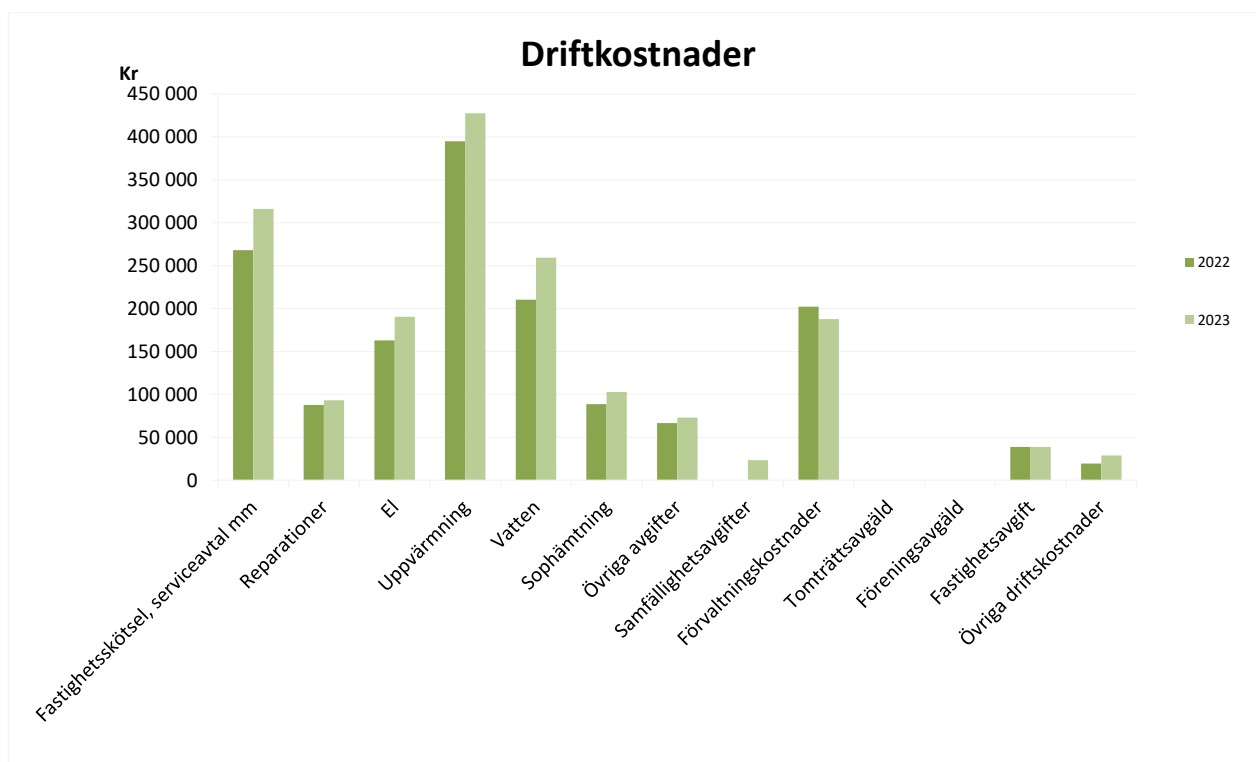
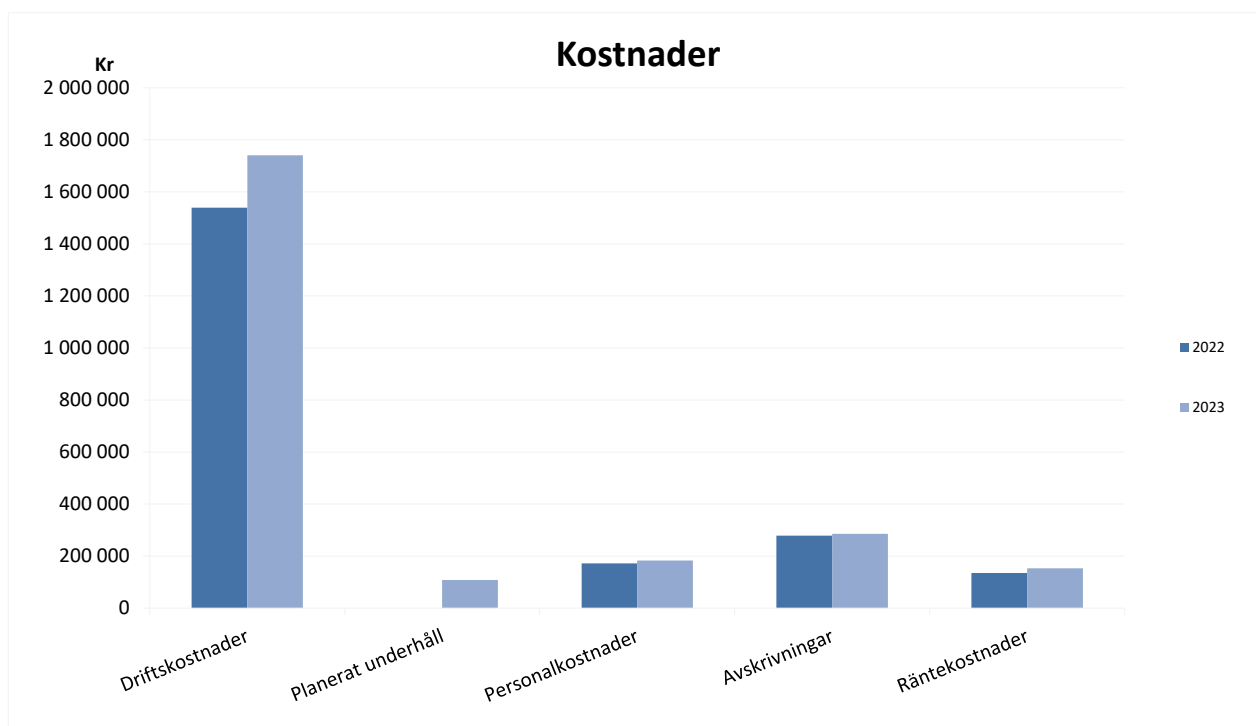


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:14:39







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Stallgården i Grycksbo



138

KR/KVM

SPARANDE



1951

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



304

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



835

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 138 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1951 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 304 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 835 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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