



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gruvbäcken i Falun



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gruvbäcken i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-1007 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960-03-18. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Yxhammaren 9 i Falun kommun. Byggår 1963.
Adresserna: Gruvgatan 16, Gruvgatan 18 och Sturegatan 75 A- E.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 821
9	lokaler (hyresrätt)	620
13	förråd (uppgift om yta saknas)	0
53	garageplatser (uppgift om yta saknas)	0
11	p-platser (uppgift om yta saknas)	0
Totalt 149 objekt		4 441

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 15 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Fastighetsskötsel samt administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Wiklund	Ordförande
Rolf Karlsson	Vice ordförande
Catrin Ståhl	Sekreterare
Olle Mats	Ledamot
Therese Lissel	Ledamot
Thommy Bäck	HSB-ledamot
Lennart Sundström	Suppleant
Håkan Öhman	Suppleant
Elin Stenberg	Suppleant

*Styrelsens sammansättning from ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catrin Ståhl, Therese Lissel, Lennart Sundström, Håkan Öhman och Elin Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Erik Wiklund, Catrin Ståhl, Rolf Karlsson och Olle Mats, två i förening.

Revisorer har varit: Liselotte Nordell med Ola Sundén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Astorin (sammanställande) och Margareta Busk, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant vid HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Erik Wiklund och Rolf Karlsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%, fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten, hushållsel och kabel-TV.

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.

Styrelsen utför kontinuerligt besikning av fastigheten.

Årets underhåll:

Renovering av fasaden mot Gruvgatan

Renovering av hissarna i Gruvgatan 16 och 18

Planerat underhåll kommande år:

Endast löpande underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86. 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.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	166	164	178	181
Skuldsättning, kr/kvm	1 664	1 772	1 823	1 872	1 916
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 520	2 683	2 759	2 834	2 901
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	227	218	191	179	180
Årsavgifter, kr/kvm	820	800	788	788	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	79	80	79
Totala intäkter, kr/kvm	688	688	658	651	648
Nettoomsättning, tkr	3 976	3 847	3 808	3 757	3 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	204	297	376	156	401
Soliditet, %	22	20	18	15	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknade på boyta: 3820,5 m² och lokalyta 1 963 m² (uthyrda lokaler, förråd och garage).

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	457 005	0	0	457 005
Underhållsfond, kr	1 105 626	0	114 476	1 220 102
S:a bundet eget kapital, kr	1 562 631	0	114 476	1 677 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	991 552	297 149	-114 476	1 174 225
Årets resultat, kr	297 149	-297 149	204 223	204 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 288 701	0	89 747	1 378 448
S:a eget kapital, kr	2 851 332	0	204 223	3 055 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 150 524 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	1 288 701
Årets resultat, kr	204 223
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 524
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 378 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 378 448
------------------------------------	------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 220 102 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 89 747 kr, se resultaträkningen.

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	3 976 434	3 847 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 664
Summa rörelseintäkter		3 976 434	3 861 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 944 625	-2 651 039
Planerat underhåll	Not 5	-150 524	-114 187
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-107 147	-118 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-463 644	-547 499
Summa rörelsekostnader		-3 665 940	-3 431 694
Rörelseresultat		310 494	430 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 715	4 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-130 986	-137 650
Summa finansiella poster		-106 271	-133 027
Resultat efter finansiella poster		204 223	297 149
Inkomstskatt	Not 10	0	0
Årets resultat		204 223	297 149
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-265 000	-200 000
Disposition underhållsfond		150 524	114 187
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-114 476	-85 813
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		89 747	211 336

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11	12 556 732	11 873 829
Mark	Not 12	386 100	386 100
Inventarier	Not 13	10 987	19 777
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	31 600
		<u>12 953 819</u>	<u>12 311 306</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 954 319</u>	<u>12 311 806</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	0	340
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		965 752	1 918 361
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	132	11 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>99 090</u>	<u>90 733</u>
		<u>1 064 974</u>	<u>2 021 165</u>
Kassa och bank	Not 18	9 650	9 545
Summa omsättningstillgångar		<u>1 074 624</u>	<u>2 030 710</u>
Summa tillgångar		<u>14 028 943</u>	<u>14 342 517</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	457 005	457 005
Underhållsfond	1 220 102	1 105 626
	<u>1 677 107</u>	<u>1 562 631</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 174 224	991 552
Årets resultat	204 223	297 149
	<u>1 378 448</u>	<u>1 288 700</u>
Summa eget kapital	<u>3 055 555</u>	<u>2 851 332</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	7 566 598
		<u>8 482 467</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	2 059 631
Leverantörsskulder	213 844	178 172
Aktuell skatteskuld	17 129	12 719
Fond för inre underhåll	467 594	441 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	12 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	635 793
		<u>589 078</u>
		<u>3 406 790</u>
Summa skulder	<u>10 973 388</u>	<u>11 491 185</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 028 943</u>	<u>14 342 517</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	204 223	297 149
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	463 644	547 499
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>667 867</u>	<u>844 648</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 583	10 249
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	106 425	67 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>777 876</u>	<u>922 535</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 106 157	-1 015 128
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 106 157</u>	<u>-1 015 128</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-624 222	-290 926
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-624 222</u>	<u>-290 926</u>
Årets kassaflöde	-952 503	-383 519
Likvida medel vid årets början	1 927 906	2 311 426
Likvida medel vid årets slut	975 402	1 927 906

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	1,9%
Inventarier	10,0%

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 363.886 kr. (363.886 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	3 132 588	3 055 752
	Hyror	790 036	729 356
	Övriga avgifter; hyrestillägg lokal	66 027	65 178
	Övriga intäkter	47 478	56 951
	Bruttoomsättning	4 036 129	3 907 237
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-6 168	-6 504
	Avsatt till inre fond	-53 527	-53 527
		3 976 434	3 847 206
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkringsbolag	0	14 664
		0	14 664
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	554 803	484 595
	Reparationer	242 069	181 529
	El	364 356	296 666
	Uppvärmning	680 339	731 861
	Vatten	267 143	233 412
	Sophämtning	98 944	117 150
	Övriga avgifter	152 221	147 072
	Förvaltningskostnader	354 048	263 017
	Fastighetsavgift	158 457	154 047
	Övriga driftskostnader	72 245	41 690
		2 944 625	2 651 039
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	0	21 245
	Underhåll markytor	15 584	0
	Underhåll övrigt	134 940	92 942
		150 524	114 187
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	79 200	76 400
	Vicevärdsarvode	0	7 500
	Övriga arvoden	9 288	13 888
	Revisorsarvode	2 400	2 400
	Sociala kostnader	16 259	18 781
		107 147	118 969
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	454 854	453 531
	Restvärdesavskrivning	0	85 178
	Inventarier	8 790	8 790
		463 644	547 499

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	24 507	4 587
Ränteintäkter skattekonto	168	25
Övriga finansiella intäkter	40	11
	24 715	4 623
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	129 064	136 510
Övriga finansiella kostnader	1 922	1 140
	130 986	137 650
Not 10 Inkomstskatt		
Beskattingsbara intäkter, biltvättsavgifter	0	26 564
Outnyttjat underskott från tidigare år	-363 886	-390 450
Underlag för statlig inkomstskatt	-363 886	-363 886
 Statlig inkomstskatt, 20,6%	 0	 0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 391 687	21 449 604
Årets nyanskaffning, hiss	487 500	498 552
Årets nyanskaffning, tak	0	764 844
Omklassificerat från pågående nyanläggningar, fasad	650 257	0
Årets utrangering, tak och hiss	0	-321 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 529 444	22 391 687
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 517 858	-10 300 462
Årets restvärdesavskrivning	0	236 153
Årets avskrivningar	-454 854	-453 549
Utgående avskrivningar	-10 972 712	-10 517 858
Bokfört värde	12 556 732	11 873 829
Taxeringsvärde för Yxhammaren 9. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	33 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	38 200 000	38 200 000
Mark - bostäder hyreshus	13 200 000	13 200 000
Mark - lokaler	635 000	635 000
	13 835 000	13 835 000
Taxeringsvärde totalt	52 035 000	52 035 000
Not 12 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	386 100	386 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 100	386 100
Bokfört värde	386 100	386 100
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	267 494	267 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 494	267 494
Ingående avskrivningar	-247 717	-238 927
Årets avskrivningar	-8 790	-8 790
Utgående avskrivningar	-256 507	-247 717
Bokfört värde	10 987	19 777
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	31 600	279 867
Årets investeringar, fasad	618 657	25 000
Omklassificeringar	-650 257	-273 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 600
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	340
	0	340

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		132	11 732		
		132	11 732		
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa		9 650	9 545		
		9 650	9 545		
Not 19 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	457 005	1 105 626	991 552	297 149
Omföring av årets resultat enligt årstämma				297 149	-297 149
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-150 524	150 524	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			265 000	-265 000	
Årets resultat					204 223
Belopp vid årets slut	0	457 005	1 220 102	1 174 224	204 223
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2659277251	0,99%	2024-04-25	460 000	80 000
Swedbank	2659670802	1,22%	2026-08-25	3 881 218	72 120
Swedbank	2755275035	4,78%	2024-11-25	1 147 500	34 000
Swedbank	2856441742	1,16%	2024-06-19	290 011	13 332
Swedbank	2857685545	1,39%	2028-05-24	3 847 500	90 000
				9 626 229	289 452
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 566 598	
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					8 178 969
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 916 000	11 916 000
varav frigjorda				-212 200	0
Summa ställda säkerheter				11 916 000	11 916 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				289 452	290 502
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 770 179	1 477 482
				2 059 631	1 767 984
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				12 800	19 682
				12 800	19 682
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				340 965	301 218
Upplupna räntekostnader				9 659	10 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				285 169	277 417
				635 793	589 078

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Erik Wiklund

.....
Catrin Ståhl

.....
Rolf Karlsson

.....
Olle Mats

.....
Therese Lissel

.....
Thommy Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Liselotte Nordell
Av stämman vald revisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gruvbäcken i Falun, org.nr. 783200-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gruvbäcken i Falun 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.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gruvbäcken i Falun 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselotte Nordell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ERIK WIKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:50:30



OLLE MATS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:44:03



ROLF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:06:37



THOMMY BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:52:51



THERESE LISSEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:56:00



CATRIN STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:54:42



LISELOTTE NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:26:10



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:09:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LISELOTTE NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:24:15

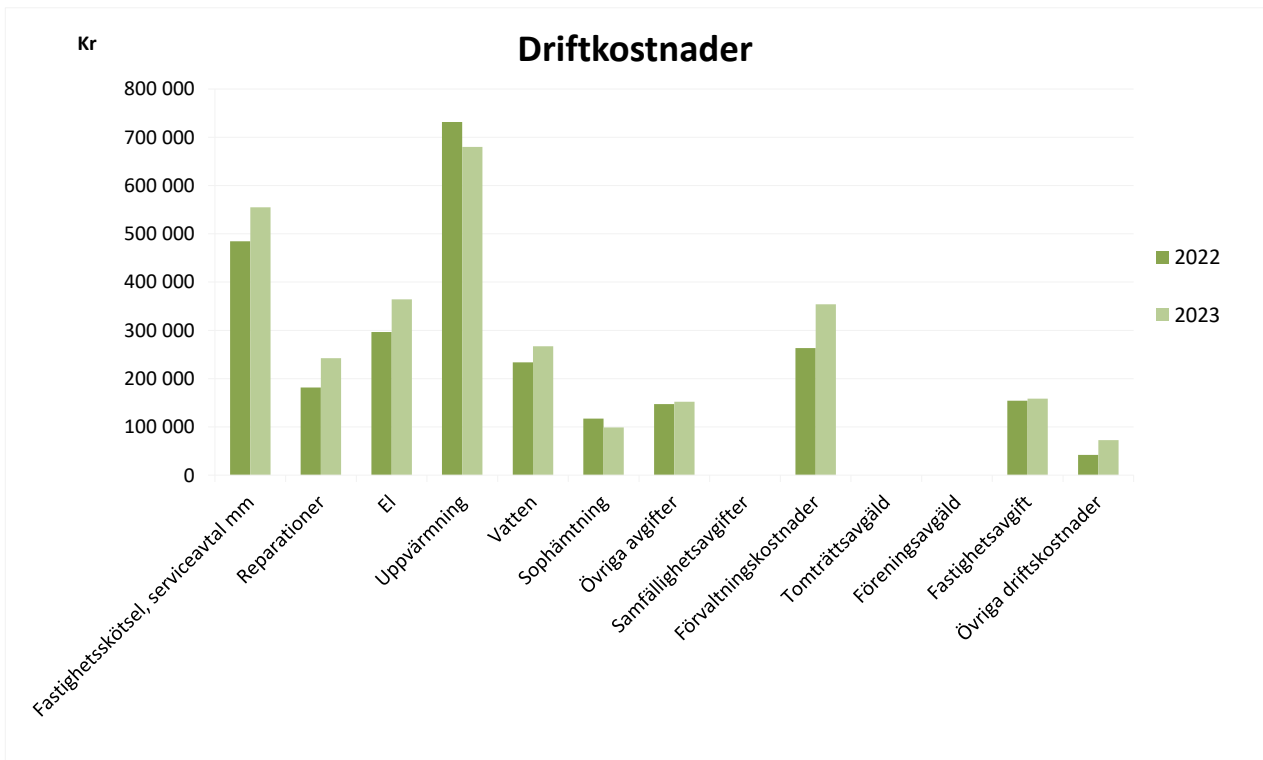
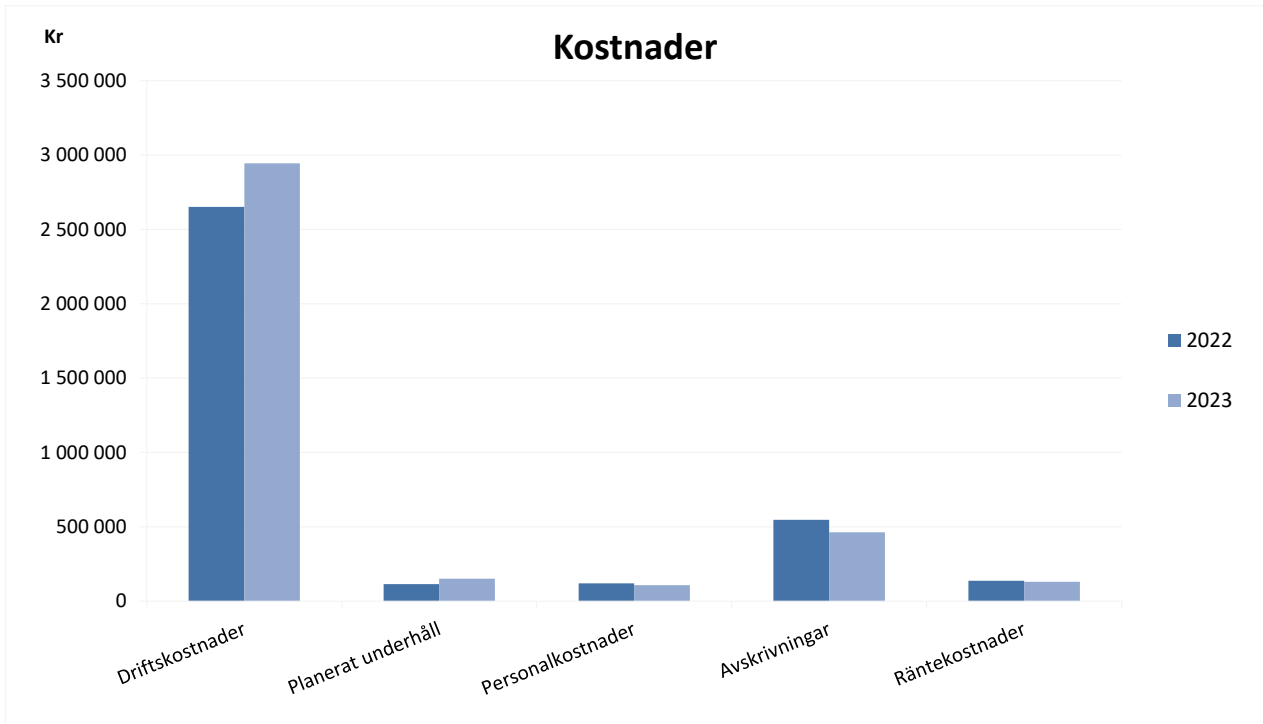


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:15:39







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gruvbäcken i Falun



142

KR/KVM

SPARANDE



1 664

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



227

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



820

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 142 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 1 664 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 3%	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 227 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 820 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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