



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Gryningen i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gryningen i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-0617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A AFTONEN 1	1988-01-01	1988
U-A NATTEN 1	1988-01-01	1988
U-A KVÄLLEN 1	1988-01-01	1988
U-A GRYNINGEN 1	1988-01-01	1988
Totalt 4 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5412
54	garageplatser	0
25	p-platser	0
Totalt 132 objekt		5412

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 14 st 3 rok, 27 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michii Nordholm	Ordförande
Vanja Pettersson-Pohl	Ledamot
Cecilia Friberg	Ledamot
Peder Flygård	Ledamot
Mikael Jernsund	Ledamot
André Klasson	Ledamot
Robert Larsson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michii Nordholm, Cecilia Friberg och Peder Flygård.

Firmatecknare har varit: Peder Flygård, Mikael Jernsund, Michii Nordholm och André Klasson, två i förening.

Revisorer har varit: Anna Engberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakanta, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

- Ny belysning installeras bakom verktygsförrådet.
- Äldre slipers byts ut mot L-block på delar av Midnattsvägen.
- Grönyta togs bort och 4 nya parkeringsplatser med laddstolpar gjordes.
- Två värmepannor utbyta.
- En fläkt/aggregat utbytt.
- Leksand utbytt.
- Förberedelse för laddbox-installation på Midnattsvägen.
- Fyra laddboxar installeras på besöksparkeringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015-2016	Målning av fastigheter
2017	Fiberinstallation
2019	Nya balkonger, Midnattsvägen
2019	Byte av fönster våning två, Middagsvägen, Gryningsvägen och Skymningsvägen
2020	Målning av garage, byte av garageportar samt tak, Midnattsvägen
2021	Målning samt byte av fönster på garage, Middagsvägen, Gryningsvägen och Skymningsvägen
2022	Byte av vattenutkastare på samtliga lägenheter
2022	Stamspolning i samtliga fastigheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Värmepannor och fläktar/aggregat bytes kontinuerligt.

Årtal	Ändamål
2023-2024	OVK-besiktning
2024-2025	Fönsterbyte
2024-2026	Målning av fastigheter
2024-2026	Hängrännor/stuprör
2024-2027	Takbyte
2026-2027	Byte av leksand
2026-2027	Dränering
2027-2028	Omläggning av körbar asfalt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	503	466	464	488	468
Skuldsättning, kr/kvm	4 686	4 864	5 074	5 272	5 483
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	56	57	50	52	51
Driftskostnad, kr/kvm	327	327	266	216	216
Årsavgifter, kr/kvm	833	816	800	785	766
Totala intäkter, kr/kvm	839	871	808	792	774
Nettoomsättning, tkr	4 535	4 455	4 366	4 280	4 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 457	1 169	785	217	346
Soliditet, %	41	38	35	34	32

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	6 496 098	0	0	6 496 098
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 323 225	0	1 044 752	10 367 977
S:a bundet eget kapital, kr	15 819 323	0	1 044 752	16 864 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-283 755	1 168 790	-1 044 752	-159 717
Årets resultat, kr	1 168 790	-1 168 790	1 456 575	1 456 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	885 035	0	411 823	1 296 858
S:a eget kapital, kr	16 704 358	0	1 456 575	18 160 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 664 000 kr samt ianspråktagande skett med 619 248 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	885 035
Årets resultat, kr	1 456 575
Reservation till underhållsfond, kr	-1 664 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	619 248
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 296 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 296 858

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 534 901	4 454 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 060	257 523
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 540 961	4 712 219
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 769 778	-2 244 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 024	-232 552
Personalkostnader	Not 6	-69 563	-63 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-645 223	-648 549
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 695 589	-3 189 613
RÖRELSERESULTAT		1 845 373	1 522 606
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 509	8 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 307	-362 421
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-388 798	-353 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 456 575	1 168 790
ÅRETS RESULTAT		1 456 575	1 168 790

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 632 879	41 065 303
Inventarier och installationer	Not 9	1 801	7 204
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 634 680</u>	<u>41 072 508</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 635 180</u>	<u>41 073 008</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	873 008	692 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 639	65 468
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>938 647</u>	<u>757 773</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 700 000	2 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 700 000</u>	<u>2 100 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 638 647</u>	<u>2 857 773</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 273 827</u>	<u>43 930 781</u>

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 496 098	6 496 098
Fond för yttre underhåll		10 367 977	9 323 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 864 075	15 819 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-159 717	-283 755
Årets resultat		1 456 575	1 168 790
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 296 857	885 035
Summa eget kapital		18 160 932	16 704 358
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 087 500	21 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		20 087 500	21 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 275 000	5 030 400
Leverantörsskulder		26 962	101 041
Skatteskulder		92 154	157 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	38	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	631 241	637 176
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 025 395	5 926 423
Summa skulder		26 112 895	27 226 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 273 827	43 930 781

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 845 373	1 522 606
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	645 223	648 549
	<u>2 490 596</u>	<u>2 171 155</u>
Erhållen ränta	43 509	8 605
Erlagd ränta	-432 307	-365 018
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 101 798</u>	<u>1 814 742</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 213	-74 145
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-145 628	-18 434
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 942 957</u>	<u>1 722 163</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-106 403	0
Investeringar i markanläggningar	-100 993	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-207 396</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-967 900	-1 133 056
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-967 900</u>	<u>-1 133 056</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	767 661	589 107
Likvida medel vid årets början	2 726 459	2 137 352
Likvida medel vid årets slut	<u>3 494 120</u>	<u>2 726 459</u>
	767 661	589 107

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	10 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier, installationer:	5 - 10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 931 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 507 366	4 418 856
Hysesintäkt lokaler	7 560	7 560
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 484	0
Hysesintäkt övrigt	12 792	1 850
Konsumtionsavgift el	2 133	2 349
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-469	17 154
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 035	6 927
	4 534 901	4 454 696
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	252 966
Återbäring fastighetsförsäkring	6 060	4 557
	6 060	257 523
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-87 975	-95 144
Reparationer - försäkringsskador	0	-424 167
El	-44 053	-38 502
Vatten	-261 706	-269 558
Renhållning	-99 750	-103 720
Obligatoriska besiktningar	0	-3 331
Serviceavtal	-5 363	0
Förvaltningskostnader	-77 724	-80 560
Försäkringar	-77 379	-66 827
Fastighetsskatt	-465 700	-451 245
Periodiskt underhåll	-619 248	-705 720
Övriga driftskostnader	-30 880	-6 168
	-1 769 778	-2 244 943
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-449 116
Underhåll huskropp utvändigt	0	-227 776
Underhåll garage och bilplatser	0	-28 828
Underhåll övrigt	-619 248	0
	-619 248	-705 720
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-7 155	-14 420
Extern revisionsarvode - föregående år	0	-4 210
Övriga förvaltningskostnader	-163 120	-159 670
Kostnader överlåtelse och panter	0	-19 815
Föreningsverksamhet	-1 254	-799
Kontorsutrustning och -material	-1 569	-2 398
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-252	-293
Förbrukningsinventarier	-6 760	-5 655
Medlemsavgifter HSB	-23 716	-19 900
Stämman och styrelse	-7 199	-5 392
	-211 024	-232 552
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-48 780	-48 219
Övriga arvoden	-4 000	0
Sociala avgifter	-16 783	-15 350
	-69 563	-63 569
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-639 399	-643 146
Markanläggningar	-421	0
Installationer och inventarier	-5 403	-5 403
	-645 223	-648 549

2023-06-30 2022-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 311 906	53 311 906
Årets investering byggnader	106 403	0
Ingående anskaffningsvärde mark	965 000	965 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 484 302	54 276 906

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 211 603	-12 568 457
Årets avskrivningar byggnader	-639 399	-643 146
Årets avskrivningar markanläggningar	-421	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 851 423	-13 211 603

Utgående redovisat värde

40 632 879 41 065 303

Redovisade värden byggnader	39 567 307	40 100 303
Redovisade värden mark	965 000	965 000
Redovisade värden markanläggningar	100 572	0

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Natten 1, Aftonen 1, Kvällen 1 och Gryningen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	42 789 000	22 560 000	65 349 000	65 349 000
		42 789 000	22 560 000	65 349 000	65 349 000

Ställda säkerheter

2023-06-30 2022-06-30

Fastighetsinteckning	49 156 000	49 156 000
varav i eget förvar	-11 656 000	-11 656 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	27 016	27 016
Utgående anskaffningsvärden	27 016	27 016
Ingående avskrivningar	-19 812	-14 409
Årets avskrivningar	-5 403	-5 403
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-25 215	-19 812
Utgående redovisat värde	1 801	7 204

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-06-30 2022-06-30

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	794 120	626 459
Skattekonto	78 561	65 846
Övriga fordringar	327	0
	873 008	692 305

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	36 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 639	29 216
	65 639	65 468

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,60%	2023-07-01	500 000	2 100 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2023-08-01	800 000	0
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-09-01	1 400 000	0
			2 700 000	2 100 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,95%	2027-04-16	4 200 000	50 000
SBAB	1,10%	2024-05-10	4 425 000	100 000
SBAB	0,98%	2025-11-14	4 150 000	300 000
SBAB	0,96%	2026-07-17	4 237 500	150 000
SBAB	1,24%	2028-07-17	4 287 500	150 000
SBAB	4,02%	2027-05-19	4 062 500	200 000
			25 362 500	950 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 087 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 850 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 425 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 275 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,85%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 612 500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	38	0
	38	0

2023-06-30

2022-06-30

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	10 867
Upplupna räntekostnader	17 770	17 669
Upplupen revision	0	14 420
Förutbetalda årsavgifter och hyror	370 023	347 830
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 448	246 390
	631 241	637 176

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Michii Nordholm.....
André Klasson.....
Cecilia Friberg.....
Peder Flygård.....
Vanja Pettersson-Pohl.....
Mikael Jernsund.....
Robert Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Engberg

Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gryningen i Uddevalla, org.nr. 716444-0617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gryningen i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 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. Revisoremas 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Gryningen i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 provar 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Engberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Gryningen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHII NORDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 13:56:43



ANDRÉ KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 11:51:13



CECILIA MARI FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 20:59:42



PEDER PAUL NILS FLYGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 14:02:19



VANJA PETTERSSON-POHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 13:59:42



MIKAEL KENT JOHAN JERNSUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 11:59:08



ROBERT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 09:13:42



ANNA ENGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 06:32:13



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 11:21:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Gryningen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA ENGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 06:33:07



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 11:21:11



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.