



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Gussarvet

 Sparande 211 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 180 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 74 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 759 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
211 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 180 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
74 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
759 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gussarvet med säte i Hedemora org.nr. 782000-0524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1954-11-20 med byggnadsår 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mörten 17 i Hedemora kommun med adresserna Winkvist gata 5 A-D samt Gussarvgatan 16 A-C.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörten 17	1954-11-20	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen för samtliga lägenheter. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	262
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 856
17	garageplatser	354
23	p-platser	0
Totalt 107 objekt		4 472

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st lägenheter fördelade på 2 hus.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Solveig Törnqvist	Ordförande
Mats Pettersson	Ledamot
Lars Bjurman	Ledamot
Staffan Gustafsson	Ledamot
Kristoffer Larsson Velander	Ledamot
Gunilla Wargbo	Suppleant
Marcus Gustafsson	Suppleant
Linus Hansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solveig Törnqvist, Kristoffer Larsson Velander, Staffan Gustafsson, Gunilla Wargbo, Marcus Gustafsson och Linus Hansson

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare under året har varit Solveig Törnqvist och Mats Pettersson.

Revisorer under året har varit KPMG samt Ulf Sandberg som internrevisor.

Valberedning har varit: Ylva Pettersson (sammankallande) samt Lena Engström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07 på Vasagården. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Underhåll under året:

Under året har föreningen haft både planerade och löpande underhåll. Bland annat har takfönstren reparerats, taket har tätats, och hängränorna har bytts ut. Källartrappan har renoverats, och en betongkant har gjutits för att leda bort vatten från byggnaden. Dessutom har en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts för att säkerställa att ventilationssystemet fungerar som det ska.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 222 612 kr. Under året har föreningen amorterat 319 632 kr. Under 2025 skall 11 av de 12 lånen föreningen har skrivs om, vilket kan leda till ränteförändringar vilket kan medföra högre räntekostnader

Styrelsen bedömer dock att föreningens ekonomi är stabil. Kommande avgiftshöjningar kan komma att ske på grund av ränteläget, dock i minimal grad, eller ingen alls.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Bland de kommande investeringarna och underhållsarbetena ingår byte av tak, målning av fasaden samt byte av garageportarna på garagelängan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Under året har medlemmarna fått löpande information kring föreningen och händelser kring föreningen. Bla info kring sommaren, vattenskadan i juli samt en julhälsning och information om vad som hänt under året och vad som är på gång framöver. Alla medlemmar har även inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	198	226	226	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 180	3 335	3 409	3 482	3 555
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 688	3 771	3 854	3 937	4 020
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	74	195	179	167	161
Årsavgifter, kr/kvm	759	716	705	705	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	695	682	677	666	650
Nettoomsättning, tkr	3 110	2 964	2 939	2 893	2 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	213	364	-75	179
Soliditet, %	21	19	18	16	16

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

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

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

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

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

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

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

I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, tv och bredband

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	377 312	0	0	377 312
Underhållsfond, kr	435 617	0	-57 216	378 401
S:a bundet eget kapital, kr	812 929	0	-57 216	755 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 561 083	213 715	57 216	2 832 014
Årets resultat, kr	213 715	-213 715	289 533	289 533
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 774 798	0	346 749	3 121 547
S:a eget kapital, kr	3 587 727	0	289 533	3 877 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 216 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 774 798
Årets resultat, kr	289 533
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 216
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 121 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 121 547

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 110 271	2 963 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 198
Summa Rörelseintäkter		3 110 271	2 980 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 809 493	-1 698 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 305	-111 046
Personalkostnader	Not 6	-91 153	-91 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-527 720	-521 247
Summa Rörelsekostnader		-2 488 670	-2 422 662
Rörelseresultat		621 601	558 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 238	21 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-366 305	-365 976
Summa Finansiella poster		-332 067	-344 336
Resultat efter finansiella poster		289 533	213 715
Resultat före skatt		289 533	213 715
Årets resultat		289 533	213 715

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 789 567	17 317 287
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 789 567	17 317 287
Summa Anläggningstillgångar		16 789 567	17 317 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-415	4 205
Aktuell skattefordran		657	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 776 574	1 410 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 091	77 126
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 863 907	1 491 712
Summa Omsättningstillgångar		1 863 907	1 491 712

Summa Tillgångar		18 653 474	18 808 999
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	377 312	377 312
Fond för yttre underhåll	378 401	435 617
Summa Bundet eget kapital	755 713	812 929

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 832 014	2 561 083
Årets resultat	289 533	213 715
Summa Fritt eget kapital	3 121 548	2 774 798

Summa Eget kapital

3 877 261 **3 587 728**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	412 104	14 222 612
Summa Långfristiga skulder		412 104	14 222 612

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 810 508	319 632
Leverantörsskulder		38 645	131 937
Skatteskulder		0	32 036
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	135 064	143 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	379 892	371 821
Summa Kortfristiga skulder		14 364 109	998 659

Summa Skulder

14 776 213 **15 221 271**

Summa Eget kapital och skulder

18 653 474 **18 808 999**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	621 601	558 051
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	527 720	521 247
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	527 720	521 247
Erhållen ränta	34 238	21 640
Erlagd ränta	-367 441	-365 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	816 117	734 982
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 222	-3 491
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-124 290	144 008
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-140 512	140 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675 605	875 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-319 632	-319 632
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 632	-319 632
Årets kassaflöde	355 973	555 868
Likvida medel vid årets början	1 405 050	849 182
Likvida medel vid årets slut	1 761 023	1 405 050

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerat från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 353 474 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 925 828	2 760 168
	Hyror bostäder	38 160	36 000
	Hyror lokaler	54 888	52 155
	Hyror garage och parkeringsplatser	105 251	101 095
	Hyror övrigt	960	0
	Övriga primära intäkter	15 471	22 535
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 140 558	2 971 953
	Hysesbortfall	-22 535	-686
	Avsatt till inre fond	-7 752	-7 752
	<i>Summa</i>	-30 287	-8 438
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 110 271	2 963 515

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	17 198
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	17 198

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-74 915	-91 686
	Snö och halk-bekämpning	-73 997	-93 925
	Reparationer	-62 643	-23 567
	Planerat underhåll	-124 216	-127 309
	Försäkringsskador	-30 578	0
	EI	-84 131	-105 650
	Uppvärmning	-559 130	-512 984
	Vatten	-246 976	-231 585
	Sophämtning	-113 703	-97 130
	Fastighetsförsäkring	-106 646	-92 349
	Kabel-TV och bredband	-82 528	-77 532
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 816	-80 050
	Förvaltningsavtalskostnader	-117 080	-103 546
	Övriga driftkostnader	-66 135	-61 676
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 809 493	-1 698 990

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-31 003	-40 998
	Extern revision	-24 925	-12 188
	Konsultkostnader	0	-55 774
	Föreningsverksamhet	-2 929	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 448	-2 086
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 305	-111 046
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 900	-26 000
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	-42 378	-42 410
	Löner och övriga ersättningar	-1 202	0
	Sociala avgifter	-19 223	-20 490
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-1 450	-279
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 153	-91 379
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-455 855	-455 855
	Avskrivning på markanläggning	-71 865	-65 393
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-527 720	-521 247
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	34 339	21 554
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-101	86
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	34 238	21 640
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-366 221	-364 626
	Övriga räntekostnader	-84	-1 350
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-366 305	-365 976

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 673 442	27 673 442
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 571 286	1 571 286
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 244 728	29 244 728
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 927 441	-11 406 194
	Årets avskrivningar	-527 720	-521 247
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 455 161	-11 927 441
	Utgående redovisat värde	16 789 567	17 317 287
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	701 000	701 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 800 000	4 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	284 000	284 000
	Summa	24 385 000	24 385 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 312 000	16 312 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	16 312 000	16 312 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	117 561	117 561
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	117 561	117 561
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-117 561	-117 561
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-117 561	-117 561
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 761 023	1 405 050
	Övriga fordringar	15 551	5 331
	Summa Övriga fordringar	1 776 574	1 410 381

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,32%	2025-03-01	697 380	15 760
Stadshypotek AB	2,3%	2025-03-30	982 516	22 080
Stadshypotek AB	2,3%	2025-03-30	1 993 502	44 796
Stadshypotek AB	2,3%	2025-03-30	1 992 216	44 768
Stadshypotek AB	2,3%	2025-03-30	1 993 576	44 800
Stadshypotek AB	2,5%	2025-04-30	806 518	18 124
Stadshypotek AB	2,3%	2025-03-30	1 545 210	34 920
Stadshypotek AB	2,5%	2025-04-30	1 023 016	22 988
Stadshypotek AB	2,5%	2025-04-30	767 536	17 248
Stadshypotek AB	2,94%	2025-06-01	784 980	17 640
Stadshypotek AB	3,46%	2025-06-30	1 214 850	27 300
Stadshypotek AB	4,84%	2026-09-30	421 312	9 208
			14 222 612	319 632

Långfristig del	412 104
Nästa års amortering av långfristig skuld	9 208
Lån som ska konverteras inom ett år	13 801 300
Kortfristig del	13 810 508
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	319 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 278 528
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	223	2 511
Inre fond	129 563	139 737
Övriga kortfristiga skulder	5 278	985
<i>Summa Övriga skulder</i>	135 064	143 233

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	234 584	225 824
Upplupna räntekostnader	47 789	48 925
Övriga upplupna kostnader	97 519	97 072
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	379 892	371 821

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gussarvet i Hedemora, org. nr 782000-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gussarvet i Hedemora för år 2024.

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 2024 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gussarvet i Hedemora för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Gussarvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOLVEIG TÖRNQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:54:28



MATS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:11:55



KRISTOFFER LARSSON VELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:03:22



STAFFAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:54:04



LARS BJURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:04:37



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:10:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Gussarvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:11:28



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.