



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                    |                                           |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sparande<br/>175<br/>kr/kvm</p> | <p>Investeringsbehov<br/>0<br/>kr/kvm</p> | <p>Skuldsättning<br/>1 858<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                        |
| <p>Räntekänslighet<br/>2<br/>%</p> | <p>Energikostnad<br/>276<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            | <p>Årsavgift<br/>825<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                  |

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gusken i Grycksbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
175 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

---

Den är ej tillgänglig.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 858 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  
2 %

#### 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  
276 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  
825 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 HSB Brf Gusken i Grycksbo med säte i FALUN org.nr. 783200-3557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Stallgården 1:381 i Falun kommun.

| Fastighet         | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Stallgården 1:381 | 1965-01-01    | 1964                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal                   | Benämning                                               | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|
| 8                       | garageplatser                                           | 96                       |
| 27                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)                   | 1 756                    |
| 10                      | p-platser/carportar med motorvärmare uttag samt laddbox | 0                        |
| <b>Totalt 45 objekt</b> |                                                         | <b>1 852</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 4 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                      | Typ | Org. Nr     | Andel              | Ändamål            |
|---------------------------|-----|-------------|--------------------|--------------------|
| Falun Stallgården<br>GA:1 | G:A | 717909-1579 | 16200 /<br>1439990 | Vägar, Grönområden |

**Totalt 1 objekt**



Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll        |
|-----------------|-------------|
| Johanna Granath | Ordförande  |
| Lars Lingvall   | Ledamot     |
| Monika Jawette  | Ledamot     |
| Yngve Andersson | Ledamot     |
| Sofia Ståhlberg | HSB-ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Granath, Monika Jawette.  
Roland Lagger har avgått juni-24 och Sofia Ståhlberg avgår mars-25.  
Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.  
Firman tecknas två i förening av Lars Lingvall, Monika Jawette, Yngve Andersson, och Johanna Granath.  
Revisorer har varit: Ann-Helen Grönoset vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.  
Valberedning har varit: Johanna Granath (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10 i samlingslokalen Viran på Drottningvägen 10 C-D. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar. På föreningsstämman behandlades nya stadgar, (HSB normalstadgar 2023)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%,  
fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.  
En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 den 2024-05-20.



Sedan 15 år tillbaka har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010  | Carport nybyggd                                                                                                                                                         |
| 2011  | Ny torktumlare                                                                                                                                                          |
| 2012  | Ny uteplats                                                                                                                                                             |
| 2012  | Källartrapphusen ommålade                                                                                                                                               |
| 2017  | Dränering                                                                                                                                                               |
| 2022  | Byte armaturer trapphus                                                                                                                                                 |
| 2022  | Installation laddstolpar för elbil                                                                                                                                      |
| 2023  | Installation/uppdaterat bredband via fiber i fastigheten.                                                                                                               |
| 2024  | OVK kontroll, energideklaration, byte yttre källardörrar 2 st från trä till aluminium, byte torkskåp, målning övre byggnad källartrappa 2 st, takfläkt byte hus 10 A-B. |

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Balkongreparation
- Yttre målning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Under året har styrelsen deltagit i utbildning om Bostadsjuridik. Föreningens medlemmar har under året erhållit blad med information från styrelsen.

E-postadressen till HSB Brf Gusken är: [brfgusken.styrelsen@gmail.com](mailto:brfgusken.styrelsen@gmail.com).

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 175   | 151   | 167   | 235   | 216   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 858 | 1 916 | 2 248 | 2 305 | 2 363 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 959 | 2 020 | 2 370 | 2 431 | 2 493 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 276   | 241   | 226   | 232   | 214   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 825   | 749   | 734   | 734   | 734   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 94    | 93    | 95    | 95    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 824   | 751   | 747   | 753   | 734   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 526 | 1 392 | 1 375 | 1 357 | 1 355 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -71   | -89   | 52    | 235   | 189   |
| Soliditet, %                           | 45    | 45    | 42    | 42    | 39    |

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.

**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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 162 206 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% höjning av årsavgifterna.. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och inflation.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 244 595                    | 0                                                                      | 0                         | 244 595                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 021 034                  | 0                                                                      | -109 627                  | 1 911 407                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 265 629</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-109 627</b>           | <b>2 156 002</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 988 354                    | -88 979                                                                | 109 627                   | 1 009 002                  |
| Årets resultat, kr                    | -88 979                    | 88 979                                                                 | -71 116                   | -71 116                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>899 375</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>38 511</b>             | <b>937 886</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 165 004</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-71 116</b>            | <b>3 093 888</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 196 627 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 | 899 375        |
| Årets resultat, kr                                  | -71 116        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -87 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 196 627        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>937 886</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>937 886</b> |
|------------------------------------|----------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 526 080                   | 1 391 733                   |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>1 526 080</strong>  | <strong>1 391 733</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 121 362                  | -1 071 455                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -64 112                     | -45 565                     |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -92 893                     | -94 382                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -198 348                    | -195 392                    |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-1 476 715</strong> | <strong>-1 406 794</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |       | <strong>49 365</strong>     | <strong>-15 061</strong>    |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 32 219                      | 32 088                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -152 700                    | -106 006                    |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-120 481</strong>   | <strong>-73 918</strong>    |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>-71 116</strong>    | <strong>-88 979</strong>    |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |       | <strong>-71 116</strong>    | <strong>-88 979</strong>    |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |       | <strong>-71 116</strong>    | <strong>-88 979</strong>    |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                  |                  |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 5 396 712        | 5 587 965        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 10 | 59 713           | 66 807           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>5 456 424</b> | <b>5 654 772</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500              | 500              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>5 456 924</b> | <b>5 655 272</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 382 542        | 830 946          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 43 401           | 45 166           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 425 943</b> | <b>876 112</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 0                | 500 000          |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>0</b>         | <b>500 000</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                  |                  |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 1 493            | 109              |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>1 493</b>     | <b>109</b>       |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 427 436</b> | <b>1 376 222</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>6 884 360</b> | <b>7 031 494</b> |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 244 595   | 244 595   |
| Fond för yttre underhåll  | 1 911 407 | 2 021 034 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 156 002 | 2 265 629 |

Fritt eget kapital

|                          |           |         |
|--------------------------|-----------|---------|
| Balanserat resultat      | 1 009 002 | 988 354 |
| Årets resultat           | -71 116   | -88 979 |
| Summa Fritt eget kapital | 937 886   | 899 375 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 3 093 888 | 3 165 004 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |   |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 588 601 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 1 588 601 | 0 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 851 964 | 3 547 769 |
| Leverantörsskulder                              |        | 70 925    | 73 434    |
| Skatteskulder                                   |        | 1 833     | 5 749     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 11 319    | 9 509     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 265 830   | 230 029   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 201 871 | 3 866 490 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 3 790 472 | 3 866 490 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 6 884 360 | 7 031 494 |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 49 365    | -15 061   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 198 348   | 195 392   |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 198 348   | 195 392   |
| Erhållen ränta                                                               | 37 740    | 26 984    |
| Erlagd ränta                                                                 | -155 820  | -99 807   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 129 633   | 107 508   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -1 733    | -8 569    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 34 306    | 37 679    |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 32 573    | 29 110    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 162 206   | 136 617   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |           |           |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0         | -70 946   |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0         | -70 946   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -107 204  | -614 665  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -107 204  | -614 665  |
| Årets kassaflöde                                                             | 55 002    | -548 994  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 329 027 | 1 878 020 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 384 029 | 1 329 027 |



**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 justerats 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:      | 10-92 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10-20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 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 1 147 522 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 tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 448 994                | 1 314 497                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 64 000                   | 64 000                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 2 010                    | 8 396                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 11 076                   | 4 840                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>1 526 080</b>         | <b>1 391 733</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>1 526 080</b>         | <b>1 391 733</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -87 975                  | -79 258                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -79 908                  | -135 248                 |
|       | Reparationer                                    | -26 309                  | -49 690                  |
|       | Planerat underhåll                              | -196 627                 | -172 750                 |
|       | El                                              | -104 740                 | -82 636                  |
|       | Uppvärmning                                     | -294 262                 | -263 700                 |
|       | Vatten                                          | -111 464                 | -100 081                 |
|       | Sophämtning                                     | -50 465                  | -40 901                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -36 719                  | -32 937                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -3 240                   | 0                        |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -23 586                  | -23 586                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -99 912                  | -90 669                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -6 156                   | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 121 362</b>        | <b>-1 071 455</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -667                     | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -10 295                  | -5 164                   |
|       | Extern revision                       | -21 906                  | -13 175                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -14 750                  | -14 750                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -2 379                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -14 115                  | -12 476                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-64 112</b>           | <b>-45 565</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -71 600                  | -69 500                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 500                   | -2 500                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -920                     | 0                        |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -1 978                   | -4 175                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -13 615                  | -13 163                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -2 279                   | -5 045                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-92 893</b>           | <b>-94 382</b>           |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -138 808                 | -138 808                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -52 446                  | -52 446                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -7 095                   | -4 139                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-198 348</b>          | <b>-195 392</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 30 968                   | 0                        |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 1 251                    | 9 134                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 0                        | 22 954                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>32 219</b>            | <b>32 088</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -152 602                 | -106 006                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -98                      | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-152 700</b>          | <b>-106 006</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 8 763 725         | 8 763 725         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 54 280            | 54 280            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar         | 919 855           | 919 855           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>9 737 860</b>  | <b>9 737 860</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -4 149 895        | -3 958 642        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -191 253          | -191 253          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-4 341 148</b> | <b>-4 149 895</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>5 396 712</b>  | <b>5 587 965</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 5 600 000         | 5 600 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 225 000           | 225 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 1 512 000         | 1 512 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>7 337 000</b>  | <b>7 337 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                | 4 850 800         | 4 850 800         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>4 850 800</b>  | <b>4 850 800</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                          | 70 946            | 0                 |
|        | Årets investeringar                                 | 0                 | 70 946            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>70 946</b>     | <b>70 946</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -4 139            | 0                 |
|        | Årets avskrivningar                                 | -7 095            | -4 139            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-11 233</b>    | <b>-4 139</b>     |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>59 713</b>     | <b>66 807</b>     |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|        | En andel i HSB MälarDalarna Ek. förening            | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 382 536

828 917

Skattekonto

6

2 029

Summa Övriga fordringar

1 382 542

830 946

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

## Kassa och bank

Kassa

1 493

109

Summa Kassa och bank

1 493

109

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 4,65%     | 2025-04-02 | 720 940          | 13 680               |
| Stadshypotek AB | 4,25%     | 2025-07-30 | 1 087 500        | 50 000               |
| Stadshypotek AB | 2,91%     | 2026-12-01 | 1 632 125        | 43 524               |
|                 |           |            | <b>3 440 565</b> | <b>107 204</b>       |

Långfristig del

1 588 601

Nästa års amortering av långfristig skuld

43 524

Lån som ska konverteras inom ett år

1 808 440

Kortfristig del

1 851 964

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

107 204

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

428 816

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,70%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

## Övriga skulder

Arbetsgivaravgift

849

786

Källskatt

2 497

750

Inre fond

7 973

7 973

Summa Övriga skulder

11 319

9 509

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

140 673

125 391

Upplupna räntekostnader

15 609

18 729

Övriga upplupna kostnader

109 548

85 909

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

265 830

230 029

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 HSB Brf Gusken i Grycksbo, org.nr. 783200-3557

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

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

**Den föreningsvalda revisorns ansvar**

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

**Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gusken i Grycksbo för räkenskapsåret 2024 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Grycksbo

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helen Grönoset  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gusken i Grycksbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA GRANATH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:44:07



**LARS LINGVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:16:34



**MONIKA JAWETTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:49:49



**YNGVE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:00:59



**ANN-HELEN GRÖNOSET**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:41:14



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:29:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gusken i Grycksbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-HELEN GRÖNOSET**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:44:06



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:30:04



# 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.