

# BRF GUSSARVET



Org.nr. 782000-0524

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag med säte i Hedemora. Dess huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1954-11-20 med byggnadsår 1959. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mörten 17 med adresserna Winqvists gatan 5 A-D samt Gussarvsgatan 16 A-C. Föreningen består av 61 bostadsrättslägenheter fördelade på 2 hus, 5 lokaler, 19 garageplatser och 23 parkeringsplatser.

	<u>Antal</u>	<u>Yta/kvm</u>
Bostäder	61	3 856
Lokaler	5	226
		4 084

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. Föreningen har ej tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötsel har skötts av styrelsen och Wernerssons Trädgårdsservice.

Ekonomisk och administrativ förvaltning har skötts av Tage Nilsson tom september 2020 och därefter av HSB Mälardalarna.

Trappstädningen har under året handhåfts av Katarina Holgersson.

Föreningen har en underhållsplan för åren 2022–2051 som är upprättad 2021-02-02 av styrelsen.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om en höjning av avgifterna med 2 % from 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 705 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår el, vatten, värme och kabel-tv.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 oktober 2020, 15 varav 12 röstberättigade medlemmar deltog i stämman.

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Mats Pettersson	Ordförande	2021
Anita Söderström	Sekreterare	2022
Lars Bjurman	Ledamot	2022
Mostafa Geha	Ledamot	2021
Angelica Färkers	Ledamot	2022
Michael Åkerberg	Suppleant	2021
Simon Hansson	Suppleant	2021
William Toth	Suppleant	2022

Styrelsen har under helåret hållit 4 möten inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare har under helåret varit Mats Pettersson, Angelica Färkers och Anita Söderström. Firman tecknas av två i förening.

Revisor har varit Roland Melander med Tord Gunnarsson som revisorssuppleant.

Valberedningen har varit Ylva Pettersson och Katarina Holgersson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll:

Utbyggnad av antalet parkeringsplatser samt att alla motorvärmastolpar byttes ut mot nya.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 70. Medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen eftersom fler än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början	62
Nya medlemmar	10
Medlemmar som lämnat föreningen	2
Antal medlemmar vid årets slut	70

## Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning tkr	2 827	2 763
Resultat efter finansiella poster tkr	179	65
Avgiftsnivå kr/kvm	691	695
Yttre fond kr/kvm	248	223
Lån kr/kvm	3 797	3 876
Soliditet %	16%	15%
Likviditet i %	120%	110%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,86%	2,04%

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	377 312	908 630	1 553 608	65 412
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			65 412	-65 412
Disp. fond för yttre uh enl. styrel- sebeslut		-200 178	200 178	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		302 000	-302 000	
Årets resultat				178 993
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>377 312</b>	<b>1 010 452</b>	<b>1 517 198</b>	<b>178 993</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 619 020
Disposition ur UH-fond	200 178
Avsatt till UH-fond	- 302 000
Årets resultat	<u>178 993</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 696 191

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 696 191
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 010 452 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 77 171 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**Brf Gussarvet i Hedemora**

		2020-01-01	2019-01-01
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 826 666	2 763 042
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 826 666</b>	<b>2 763 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 410 369	-1 619 890
Övriga externa kostnader	Not 4	-191 486	-10 126
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-128 572	-115 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-625 194	-626 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 355 621</b>	<b>-2 371 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>471 045</b>	<b>391 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-292 052	-325 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 052</b>	<b>-325 697</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>178 993</b>	<b>65 412</b>

## Brf Gussarvet i Hedemora

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 096 234	18 247 916
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 484	24 996
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 097 718	18 272 912
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 097 718</b>	<b>18 272 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	81 297	630 764
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	880 091	405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 695	95 573
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		996 083	726 742
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	0	711 984
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>996 083</b>	<b>1 438 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 093 801</b>	<b>19 711 638</b>

## Brf Gussarvet i Hedemora

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	377 312	377 312
Fond för yttre underhåll	1 010 452	908 630
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 387 764</u>	<u>1 285 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 517 198	1 553 608
Årets resultat	178 993	65 412
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 696 191</u>	<u>1 619 020</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u><b>3 083 955</b></u>	<u><b>2 904 962</b></u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 181 508
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 181 508</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	319 632
Leverantörsskulder		27 892
Skatteskuld		19 576
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	153 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	307 569
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>828 338</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>16 009 846</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>19 093 801</b></u>
		<u><b>19 711 638</b></u>

**Brf Gussarvet i Hedemora**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	178 993	65 412
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	625 194	626 786
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>804 187</u>	<u>692 198</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	603 993	-1 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-475 470</u>	<u>3 054</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	932 710	693 624
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>-450 000</u>	<u>-378 106</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-450 000	-378 106
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-321 360</u>	<u>-310 552</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-321 360	-310 552
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>161 351</b>	<b>4 966</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>711 984</b>	<b>707 018</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>873 334</b>	<b>711 984</b>

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



**Brf Gussarvet i Hedemora****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år. Detta medför att Årsredovisningen 2020 inte går att jämföra med Årsredovisningen 2019.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnad 2,0 %

Markanläggningar 5 %

Inventarier 20 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 353 474 kr. (2 353 474 kr)

**Övrigt**

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

## Brf Gussarvet i Hedemora

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 666 064	2 680 778
Hyror	167 172	90 017
Övriga intäkter	1 183	0
Bruttoomsättning	2 834 419	2 770 795
Avsatt till inre fond	-7 753	-7 753
	<b>2 826 666</b>	<b>2 763 042</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	86 034	108 446
Reparationer	49 659	454 807
El	78 973	80 070
Uppvärmning	428 311	453 210
Vatten	195 926	190 924
Sophämtning	90 249	84 459
Övriga avgifter	130 757	126 296
Förvaltningskostnader	63 215	55 486
Fastighetsavgift	60 020	60 020
Övriga driftskostnader	27 047	6 172
Planerat underhåll	200 178	0
	<b>1 410 369</b>	<b>1 619 890</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 007	280
Porto och bankavgifter	2 924	3 596
Juridiska avgifter	150	0
Förluster på hyres- och kundfordringar	174 356	0
Revisionskostnad	7 563	6 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 600	0
Övriga kostnader	3 886	0
	<b>191 486</b>	<b>10 126</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	36 700	36 380
Övriga arvoden	59 267	49 172
Sociala kostnader	28 125	25 821
	<b>124 092</b>	<b>111 373</b>
<b>Övriga</b>		
Löneskatt	716	721
Pensionskostnader och förpliktelser	3 764	3 037
	<b>4 480</b>	<b>3 758</b>
	<b>128 572</b>	<b>115 131</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6</b>		
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	538 397	541 258
Markanläggningar	63 285	61 376
Inventarier	23 512	24 152
	<b>625 194</b>	<b>626 786</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga finansiella intäkter	0	6
	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	290 810	325 703
Räntekostnader kortfristiga skulder	275	0
Övriga finansiella kostnader	967	0
	<b>292 052</b>	<b>325 703</b>

## Brf Gussarvet i Hedemora

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	26 783 192	26 699 067
Årets investeringar	106 250	84 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 889 442	26 783 192
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 651 371	-9 110 113
Årets avskrivningar	-538 397	-541 258
Utgående avskrivningar	-10 189 768	-9 651 371
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 699 674</b>	<b>17 131 821</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 227 536	933 555
Årets investeringar, nya parkeringsplatser	343 750	293 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 571 286	1 227 536
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 441	-50 065
Årets avskrivningar	-63 285	-61 376
Utgående avskrivningar	-174 726	-111 441
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 396 560</b>	<b>1 116 095</b>
Taxeringsvärde för Mörten 17 i Hedemora. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 600 000	14 600 000
Byggnad - lokaler	265 000	265 000
	14 865 000	14 865 000
Mark - bostäder hyreshus	4 080 000	4 080 000
Mark - lokaler	133 000	133 000
	4 213 000	4 213 000
Taxeringsvärde totalt	19 078 000	19 078 000
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	117 561	117 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 561	117 561
Ingående avskrivningar	-92 565	-68 413
Årets avskrivningar	-23 512	-24 152
Utgående avskrivningar	-116 077	-92 565
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 484</b>	<b>24 996</b>
<b>Not 11 Kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	81 297	630 764
	<b>81 297</b>	<b>630 764</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	405
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	873 334	0
Övriga fordringar	6 757	0
	<b>880 091</b>	<b>405</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	0	711 984
	<b>0</b>	<b>711 984</b>

## Brf Gussarvet i Hedemora

Noter	2020-12-31			2019-12-31		
<b>Not 14 Eget kapital</b>						
	Medlemsinsatser					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	0	377 312	908 630	1 553 608	65 412	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				65 412	-65 412	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-200 178	200 178		
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			302 000	-302 000		
Årets resultat					178 993	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>377 312</b>	<b>1 010 452</b>	<b>1 517 198</b>	<b>178 993</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	76180	1,85%	2023-09-30	458 144	9 208
	Stadshypotek AB	968700	1,85%	2022-03-30	2 172 686	44 796
	Stadshypotek AB	968701	1,85%	2022-03-30	2 171 288	44 768
	Stadshypotek AB	968702	1,85%	2022-03-30	1 684 890	34 920
	Stadshypotek AB	968703	1,85%	2022-03-30	2 172 776	44 800
	Stadshypotek AB	968704	1,85%	2022-03-30	1 070 836	22 080
	Stadshypotek AB	969001	1,88%	2022-03-01	760 420	15 760
	Stadshypotek AB	973309	1,85%	2022-04-30	836 528	17 248
	Stadshypotek AB	973312	1,85%	2022-04-30	879 014	18 124
	Stadshypotek AB	973313	1,85%	2022-04-30	1 114 968	22 988
	Stadshypotek AB	976732	1,85%	2022-06-01	855 540	17 640
	Stadshypotek AB	980969	1,85%	2022-06-30	1 324 050	27 300
					15 501 140	319 632
					<b>15 181 508</b>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>15 181 508</b>	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					13 902 980
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar			16 312 000	16 312 000	
	<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>16 312 000</b>	<b>16 312 000</b>	
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				319 632	321 360
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	457 568
				<b>319 632</b>	<b>778 928</b>	
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Arbetsgivaravgifter			12 184	2 348	
	Källskatt			9 338	2 955	
	Fond för inre underhåll			128 438	128 070	
	Övriga kortfristiga skulder			3 709	3 519	
				<b>153 669</b>	<b>136 892</b>	
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Förutbetalda hyror och avgifter				214 967	716 474
	Upplupna räntekostnader				39 289	40 204
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				53 313	0
				<b>307 569</b>	<b>756 678</b>	

Brf Gussarvet i Hedemora

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Hedemora, 2021 05.10



Mats Pettersson



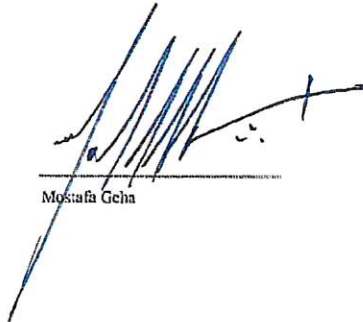
Anita Söderström



Lars Bjurman



Angelica Färkers



Mostafa Gcha

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Roland Melander  
Av stämman vald revisor



Tord Gunnarsson  
Av stämman vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gussarvet

Org.nr 782000-0524

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gussarvet för räkenskapsåret 2020.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gussarvet för räkenskapsåret 2020.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hedemora den 20 maj 2021

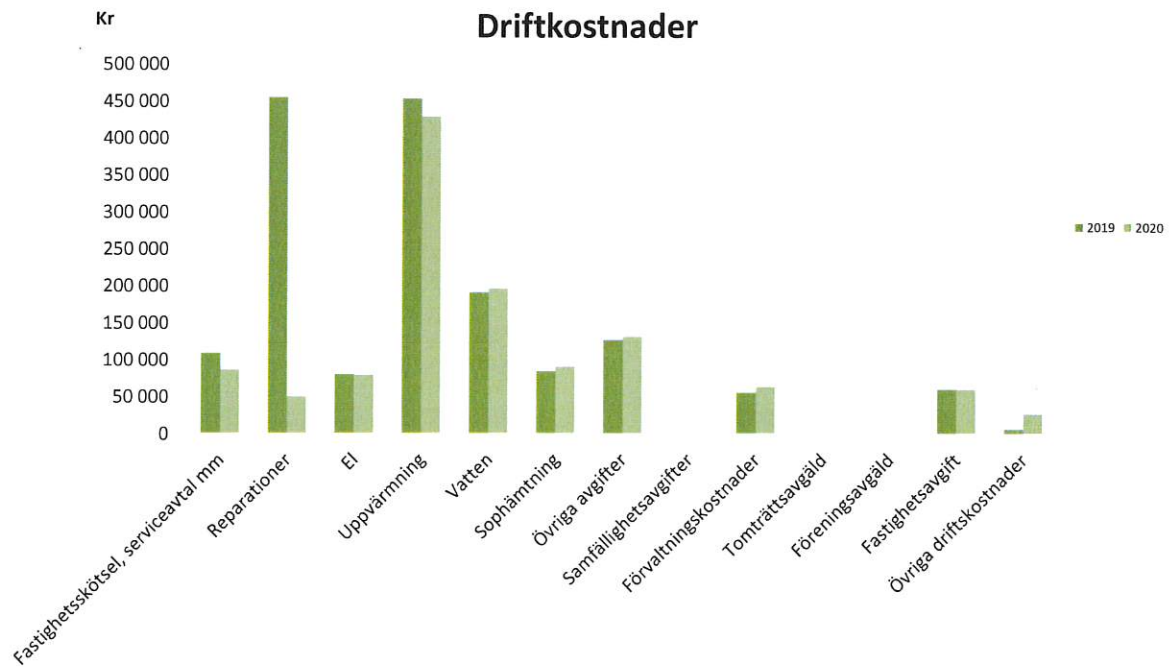
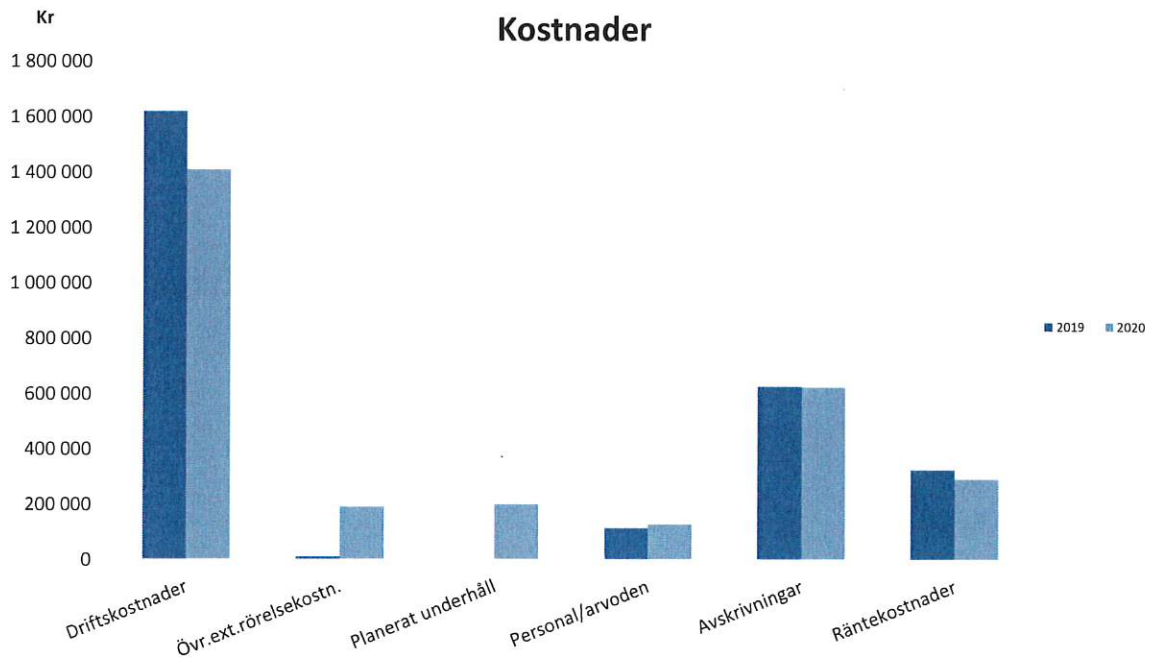


Tord Gunnarsson  
Revisor



Roland Melander  
Revisor

**Brf Gussarvet i Hedemora**








# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Gussarvet i Hedemora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 246 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 3 797 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  172 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 691 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.