



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gunnebodal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kompassen 1 och Kartbladet 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår	1984
Värdeår	1984

Föreningens byggnader består av 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 25 st parkeringsplatser och 47 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Samt 1 MC parkering som är fri att nyttjas av alla.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 338 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
39 st 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen tillsammans med HSB Mölndal. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Under de följande 5 åren räknar föreningen med en utgift på ca 7 mkr på löpande kostnader för exempelvis lekutrustning, sand, värmepumpar, tilluftsaggregat, radiatorer och reparationer. Uppdatering av en del rabatter och grönytor planeras vilket ska genomföras främst på städdagarna.

## Fastighetsförvaltning

Brf Gunnebodan har avtal med HSB Mölndal för föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning. Avtal för felanmälan för Förening och Medlem har skrivits.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt sitt arbete för att stödja och uppmuntra medlemmarnas engagemang och trivsel i föreningen, exempelvis genom fika och aktiviteter vid påsk, halloween och jul. Två städdagar har arrangerats under året då diverse skötsel av gemensamma ytor och utrustning genomförts av föreningens medlemmar. Styrelsen har fortsatt att verka för en god informationsspridning till föreningens medlemmar genom fyra medlemsbrev under året.

- Styrelsen har undersökt möjligheter att installera laddplatser för elbilar på våra parkeringar. Ett antal laddplatser är beställda och kommer fördelas mellan stora parkeringen och i övre området.
- Föreningen har löst in ett lån på 1 miljon kronor.
- Ett informationsmöte om nyttjanderättsavtal har hållits, styrelsen har arbetat med förberedelser för att införa ett sådant avtal.
- Föreningen har tagit ett abonnemang på en hjärtstartare som finns på ytterväggen vid Kvarterslokalen.
- En informationsträff om föreningens värmepumpar har arrangerats.
- Problem med de nya värmepumparna har inneburit många möten och tester för att hitta en fungerande lösning

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Avgifterna för 2024 kommer att höjas med 5%.

Årsavgift 2023: 845 kr per kvm.

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med lägsta värdet av 9 274 kr/lgh eller 0,75% av taxeringsvärdet och blir totalt 539 147 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

### Budget för år 2024

Budgeten visar på ett resultat på -473 718 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 935 000 kr samt ett lyft ur yttre fond på 926 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-22.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-10. I stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 96 (95) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	63
Samägare	32
HSB Mölndal	1

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

### Gemensamma utrymmen

Kvartersgård: Separat byggnad där plan 1 innehåller ett arbetsrum, skyddsrum samt 15 förråd för 15 lägenheter. Plan 2 innehåller tvättstuga, bastu och kvarterslokal för 60 personer som medlemmarna kan låna.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Gunnebodal är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets/-informationsbrev:

Skriftlig information kommuniceras ut löpande med nyheter eller förändringar. Styrelsen gör separata kallelser till städdagar och aktiviteter. Anslagstavla finns i kvarterslokalen samt i våra två soprum. Information läggs även upp på vår hemsida [www.hsb.se/molndal/brf/gunnebodal](http://www.hsb.se/molndal/brf/gunnebodal) samt mailas ut till medlemmarna.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Solny Carlsson	Ledamot	Ordförande
Anders Hansson	Ledamot	Vice ordförande
Jenny Kjellstrand	Ledamot	Kassör
Magnus Jonasson	Ledamot	Sekreterare
David Carlström	Ledamot	
David Frisk	Ledamot	
Theresia Sjöberg	Ledamot	HSB Mölndal
Mathias Löfström	Suppleant	
Birgitta Meyer	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solny Carlsson, David Carlström och David Frisk samt suppleanterna Mathias Löfstöm och Birgitta Meyer.
- Föreningens firma tecknas av Anders Hansson, Solny Carlsson, Magnus Jonasson samt Jenny Kjellstrand, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 116 888 kr, 4 726 kr till valberedning, 5 775 kr till revisor (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens medlemmar eller via mail, [styrelsen@gunnebodal.se](mailto:styrelsen@gunnebodal.se)

Revisorer

Revisorer har varit Cristian Eriksson och revisorssuppleant har varit Robert Hansson, valda av stämman samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Anders Hansson med David Carlström som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Johansson, ordförande, och Karin Edvardsson valda av stämman.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sparande per kvm	389	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	59	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	0	0	0	0
Nettoomsättning (kr)	4 760 402	4 615 639	4 575 673	4 533 943	4 493 755
Resultat efter finansiella poster (kr)	792 456	842 659	-5 267 256	1 413 179	-1 102 626
Kassalikviditet (%)	218	234	250	200	140
Soliditet (%)	26	24	23	33	30
Fond för yttre underhåll (kr)	2 240 725	1 179 679	0	1 836 000	0
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	845	820	812	804	796
Skuldsättning per kvm	6 235	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt(kr)	6 235	6 498	6 600	5 951	6 045
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,42	1,28	1,26	1,90
Fastighetens belåningsgrad (%)	24	25	26	25	25
Taxeringsvärde (tkr)	136 600	136 607	136 607	127 553	127 553

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.  
Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 550 001	20 417 600	1 179 679	-13 516 078	842 659	<b>11 473 861</b>
Avsättning till yttre fond			1 848 000	-1 848 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-786 954	786 954		<b>0</b>
Balansering av fg års res				842 659	-842 659	<b>0</b>
Årets resultat					792 456	<b>792 456</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 550 001</b>	<b>20 417 600</b>	<b>2 240 725</b>	<b>-13 734 465</b>	<b>792 456</b>	<b>12 266 317</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 734 464
årets vinst	792 456
	<b>-12 942 008</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-12 942 008
	<b>-12 942 008</b>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 760 402	4 615 639
Övriga intäkter	3	36 132	37 634
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 796 534</b>	<b>4 653 273</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-786 954	-460 321
Driftskostnader	4	-1 855 539	-2 207 785
Övriga externa kostnader		-81 862	-25 961
Personalkostnader	5	-162 076	-123 139
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-496 240	-496 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 382 671</b>	<b>-3 313 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 413 863</b>	<b>1 339 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 868	978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 275	-498 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-621 407</b>	<b>-497 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>792 456</b>	<b>842 659</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>792 456</b>	<b>842 659</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>792 456</b>	<b>842 659</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	43 626 136	44 091 686
Inventarier, verktyg och installationer	7	491 040	521 730
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 117 176</b>	<b>44 613 416</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 117 176</b>	<b>44 613 416</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 049	0
Övriga fordringar	9	2 496 744	2 595 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	132 929	113 002
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 648 722</b>	<b>2 708 016</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 648 722</b>	<b>2 708 016</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 765 898</b>	<b>47 321 432</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 550 001	2 550 001
Uppskrivningsfond		20 417 600	20 417 600
Fond för yttre underhåll		2 240 725	1 179 679
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 208 326</b>	<b>24 147 280</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 734 464	-13 516 078
Årets resultat		792 456	842 659
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 942 008</b>	<b>-12 673 419</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 266 318</b>	<b>11 473 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 11	24 257 723	25 789 923
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 257 723</b>	<b>25 789 923</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 11	9 025 475	8 898 407
Leverantörsskulder		403 921	389 328
Skatteskulder		42 910	56 474
Övriga kortfristiga skulder		87 148	97 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	682 403	616 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 241 857</b>	<b>10 057 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 765 898</b>	<b>47 321 432</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		792 456	842 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		496 240	496 240
Betald skatt		-14 124	8 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 274 572</b>	<b>1 347 138</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-19 049	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 927	-9 500
Förändring av leverantörsskulder		14 593	273 970
Förändring av kortfristiga skulder		56 114	24 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 306 303</b>	<b>1 636 434</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 405 132	-540 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 405 132</b>	<b>-540 176</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-98 829</b>	<b>1 096 258</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 566 080	1 469 821
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 467 251</b>	<b>2 566 079</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Gunnebodals årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnad	10 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 509 767	4 377 434
Hysesintäkter garage och p-plats	250 635	238 205
	<b>4 760 402</b>	<b>4 615 639</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023	2022
Återbäring Länsförsäkringar	24 449	11 401
Överlåtelse- och pantavgifter	11 342	26 233
Övrigt	341	0
	<b>36 132</b>	<b>37 634</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	91 614	72 740
Reparationer	128 015	607 029
Fastighetsskatt	569 147	550 188
-El	104 491	94 825
-Vatten	211 844	208 792
-Sophämtning	127 095	118 553
Kabeltv/Bredband	3 816	3 816
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	242 388	155 317
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	167 834	160 342
Konsultarvoden	29 591	76 186
Medlemsavgifter HSB	24 600	24 600
Studier och fritidsverksamhet	14 989	12 967
Försäkring	101 662	103 502
Övrigt	38 454	18 927
	<b>1 855 540</b>	<b>2 207 784</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2023	2022
Arvoden	116 888	96 814
Sociala avgifter	34 687	16 464
Övrigt	10 501	9 861
	<b>162 076</b>	<b>123 139</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	34 859 894	34 859 894
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 859 894</b>	<b>34 859 894</b>
Ingående avskrivningar	-11 185 808	-10 720 258
Årets avskrivningar	-465 550	-465 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 651 358</b>	<b>-11 185 808</b>
Ingående uppskrivningar	20 417 600	20 417 600
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 417 600</b>	<b>20 417 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 626 136</b>	<b>44 091 686</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 293 000	63 293 000
Taxeringsvärden mark	73 314 000	73 314 000
	<b>136 607 000</b>	<b>136 607 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 20 814 000 kr

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	756 698	756 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>756 698</b>	<b>756 698</b>
Ingående avskrivningar	-234 968	-204 278
Årets avskrivningar	-30 690	-30 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-265 658</b>	<b>-234 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>491 040</b>	<b>521 730</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	35 229 000	35 229 000
	<b>35 229 000</b>	<b>35 229 000</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avräkningskonto HSB Mölndal	2 467 250	2 566 080
Skattekonto	29 494	28 934
	<b>2 496 744</b>	<b>2 595 014</b>

**Not 10**

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	132 929	113 002
	<b>132 929</b>	<b>113 002</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 256824	2,58	2024-01-30	5 687 843	5 687 843
Handelsbanken 799646	3,88	2025-09-30	2 459 824	2 864 956
Handelsbanken 899928	4,27	2027-10-30	3 858 231	7 358 231
Handelsbanken 899929	4,25	2028-10-30	3 500 000	1 000 000
Handelsbanken 597628	0,86	2025-06-30	6 844 800	6 844 800
Handelsbanken 609047	0,79	2025-09-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken 614124	0,61	2024-09-30	2 932 500	2 932 500
Handelsbanken 815996	3,64	2025-12-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken 720157	0,98	2026-12-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken 723973	0,99	2026-12-30	2 000 000	2 000 000
			<b>33 283 198</b>	<b>34 688 330</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 620 343	8 898 407

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 582 318 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	372 875	387 596
Revisionsarvode	13 500	10 700
Upplupna styrelsearvoden	110 000	103 362
El	12 341	27 672
Upplupna sociala avgifter	35 500	34 145
Upplupna räntor	88 010	52 680
Snöskötsel	50 178	0
	<b>682 404</b>	<b>616 155</b>

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Solny Carlsson

Anders Hansson

Magnus Jonasson

Jenny Kjellstrand

David Carlström

David Frisk

Theresia Sjöberg

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

BoRevision AB

Jesper Andreasson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristian Eriksson  
Av stämman vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gunnebodan i Mölndal, org.nr. 716408-6550

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebodan i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gunnebodol i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristian Eriksson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Gunnebodal i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SOLNY CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:54:19



**DAVID FRISK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:20:21



**DAVID OLOF CARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:18:11



**ANDERS HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:45:16



**JENNY KJELLSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 21:01:59



**MAGNUS JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:07:05



**THERESIA SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:50:48



**CRISTIAN ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:54:20



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:30:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Gunnebodal i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CRISTIAN ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:22:50



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:30:10

