



GARBIO



ÅRSREDOVISNING 2023

för

HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna

Org nr 769613-8747

Innehåll

Förvaltningsberättelse	Sid 1 - 6
Resultaträkning	Sid 7
Balansräkning	Sid 8 - 9
Kassaflödesanalys	Sid 10
Redovisningsprinciper, noter	Sid 11 - 17
Revisionsberättelse	Sid 18 - 19

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna, org nr 769613-8747, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen bildades den 17 januari 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2006. Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet Filmstaden 20 i Gamla Filmstaden i Solna upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Solna.

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med en byggnad som innehåller 83 bostadsrättslägenheter om totalt 6746 kvm samt två hyreslokaler om 131 + 25 kvm. Byggnaden uppfördes 2007-2009 och har skattemässigt värdeår 2009. Föreningen är privatbostadsföretag ("äktä brf") enligt aktuella skatteregler.

FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 15 maj 2023 i Råsunda-kyrkans församlingssal. 25 röstberättigade medlemmar deltog på plats. Utöver sedvanliga årsmötesärenden behandlade stämman för första gången styrelsens förslag om ändrade stadgar, i huvudsak i anledning av de ändringar i bostadsrättslagen som trätt i kraft den 1 januari 2023. Förslaget godkändes för andra gången vid en extra föreningsstämma den 29 oktober 2023. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket den 13 december 2023.

STYRELSE

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

	1 januari – 15 maj 2023	16 maj – 31 december 2023
Ordförande	Bo C Johanson	Bo C Johanson
Vice ordförande	Christer Törnevik	Christer Törnevik
Sekreterare	Maria Hällgren	Maria Hällgren
Ledamöter	Kjell Gredmar	Kjell Gredmar
	Karin Hjelmér	Karin Hjelmér

Gunilla Huledal
Hans Jonsson
Ola Lind
Bo Hallgren, HSB

Hans Jonsson
Christoffer Nilsson
Matilda Sjöblom
Bo Hallgren, HSB

Styrelseledamöternas mandattid

Ledamöterna Bo C Johanson, Maria Hällgren, Christoffer Nilsson, Matilda Sjöblom och Christer Törnevik valdes vid årsstämman 2023 för två år, alltså till årsstämman 2025. Övriga ledamöter är valda till årsstämman 2024.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats Bo C Johanson, Christer Törnevik, Hans Jonsson och Maria Hällgren, två i förening.

REVISORER

Vid föreningsstämman 2023 omvaldes Niklas Nyberg som revisor och Elina Sommar som revisorssuppleant. HSBs Riksförbund har som revisor i föreningen utsett BoRevision i Sverige AB.

VALBEREDNING

På föreningsstämman 2023 utsågs som valberedning Ulla Amundsen (sammankallande), Maria Ejd och Ola Lind.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Brf Garbio ingår (tillsammans med de sex övriga bostadsrättsföreningarna och tre övriga fastighetsägare i Filmstaden) i en samfällighetsförening som förvaltar två gemensamhetsanläggningar inom Filmstaden. Filmstaden Ga1 omfattar fem garage med tillhörande ramper och portar. Filmstaden Ga2 omfattar grönområden, vägar, belysning, markparkering, kanalisation för data- och telekommunikation, ledningar för vatten och avlopp inklusive fördröjningsmagasin. Brf Garbios andel utgör i Ga1 16,4%, i Ga2 13,0%.

Brf Garbio har under år 2023 företrätt i styrelsen för samfällighetsföreningen av Hans Jonsson. Brf Garbios ordförande Bo C Johanson har varit kassör i föreningen på ett personligt mandat.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Styrelsens arbete**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Frågor av större vikt som behandlats av styrelsen under året har varit bl a följande:

- Föreningens ekonomi, finanspolicy, omsättning/amortering av lån, avgifter;
- Energisystem, uppdatering energideklaration;
- Fastighetsbesiktning (oktober 2023) och avstämning av underhållsplan, periodiskt underhåll och kompletterande arbeten för förbättring av fastighetens standard;
- Information till de boende genom bl a utgivning av elektroniskt informationsblad efter varje styrelsemöte samt utveckling av föreningens "hemsida" www.garbio.se;
- Introduktionssamtal med tillträdande bostadsrättshavare.

Gemensam gårdsstädning har med god uppslutning genomförts den 23 april och den 29 oktober.

Fastigheten

För teknisk förvaltning och fastighetsskötsel anlitar föreningen El- och Fastighetsservice i Järfälla AB (EFS). Städning av trapphusen sköts av Städpulsen AB. För markskötsel anlitas Abima Gruppen AB. Vinterunderhåll på gården sköts enligt avtal av Habitek Utemiljö AB. För hiss-service anlitas Elevate Stockholm AB.

Brf Garbios byggnad färdigställdes år 2009. Naturligen har därför endast mindre omfattande underhållsåtgärder hittills genomförts. Huvudsakliga insatser sammanfattas i följande tabell:

2012	Installation av elektriska lås för gemensamma utrymmen Lackering ekpartier
2013	Utökad stensättning vid entréer på öst- och västsidorna av huset Montering av fasadskylt "GARBIO" mot Greta Garbos väg
2014	Golv-målning i trapphusens källarplan och slussar mot garage
2015	Kompletterande montage av snörasskydd Montering av brytskydd på ytterdörrar Lackering ekpartier Ombyggnad av hissbelysning till LED Rensning ventilationskanaler, OVK för bostäder och lokaler
2017	Installation av "radonmidja" för bortledning av markradon (bekostat av HSB) Byte till LED-ljus i trapphusen och för gårdsbelysning Renspolning avloppsledningar
2018	Renovering av avloppshuvar på taket och smärre plåtarbeten i övrigt Lackering ekpartier OVK för lokaler
2019	Byte styrskofoder för samtliga hissar Byte lövsilar på stuprör
2020	Lysrör i källare och allmänna utrymmen byttes till LED-rör Renovering av fastighetens sockelputs, bekostat som ansvarsåtagande av HSB Stockholm som var byggentreprenör när byggnaden uppfördes. "Storservice" på samtliga hissar. Stensättning av passage längs fasaden till Viktor Sjöströms väg 8
2021	Uppförande av grind-parti vid gårdsområdets anslutning till Näckrosvägen Lackering ekpartier Rensning ventilationskanaler, OVK för bostäder och lokaler Montering av smidesstaket vid upphöjda uteplatser.
2022	Reparation av smärre frostsador på fasadens putsytor.
2023	Utbyte av styrdator för fastighetsautomation (DUC) Förnyelse av avloppspumpanläggning för restauranten Renspolning lägenheternas avloppsledningar

Föreningen ska enligt stadgarna ha fond för yttre underhåll. Det är styrelsens uppgift att i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Avsättning för år 2023 har gjorts med 773 kSEK. Avsättningen är beräknad enligt en uppdaterad underhållsplan med tidshorisonten 50 år. Från fonden har under året tagits i anspråk ca 270 kSEK motsvarande nedlagd kostnad för utbyte av styrdator i undercentralen samt spolning av lägenheternas avlopp.

Årsavgift och debitering mot bostadsrättshavarna

Genomsnittlig fast årsavgift i föreningen var under åren 2009 - 2022 oförändrat 665 kronor per kvm. Med anledning av kraftigt ökade drift- och räntekostnader höjdes den fasta årsavgiften från den 1 januari 2023 med 8% till i genomsnitt 718 kronor per kvm. Från 1 januari 2024 har skett en ytterligare avgiftshöjning med 8% till 775 kronor per kvm.

Ekonomi, finansiering

Brf Garbio har god ekonomi med ett kassaflöde som har medgett regelbunden och betydande amortering på föreningens lån, se tabellen nedan. Den 1 juni 2023 gjordes en extra amortering om 2 MSEK. I samband med omsättning av lån den 1 december 2023 amorterades ytterligare 2 MSEK. Föreningens totala låneskuld har därmed minskat till 17 MSEK.

Följande tabell sammanfattar nyckeltal för föreningens finansiering:

		2023	2022	2021	2020	2019
Total låneskuld vid årets slut	MSEK	17,0	21,0	24,0	26,0	27,0
Lån per kvm BOA	SEK	2 520	3 113	3 558	3 854	4 002
Belåningsgrad, % av balansomslutningen		5,4%	6,6%	7,5%	8,1%	8,4%
Genomsnittlig skuldränta		1,51%	0,63%	0,65%	2,04%	2,15%
Likvida medel vid årets slut	MSEK	2,73	4,21	4,94	5,19	4,33

Överlåtelse

Under året har avtal ingåtts om 5 bostadsrättsöverlåtelse inom föreningen. Det genomsnittliga överlåtelsepriset har utgjort 74 377 kr/kvm boarea, motsvarande 174% av insatsvärdet (föregående år 77 110).

Redovisningsregler för bostadsrättsföreningar

Brf Garbio tillämpar sedan år 2014 redovisning enligt regelverket K2, vilket bland annat innebär att föreningens byggnad betraktas som en enhet för vilken tillämpas en bedömd nyttjandetid om 120 år. Föreningens avskrivningskostnad blir därmed fr o m år 2014 ca 2,1 MSEK per år.

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har återkommande analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara fullt tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

De stora bostadsorganisationerna har länge försökt påverka statsmakterna att skapa någon form av specialanpassade redovisningsregler för bostadsrättsföreningar. Sådan lagstiftning har inte kommit till stånd. Riksdagen har däremot under år 2022 genom ändring i årsredovisningslagen beslutat att bostadsrättsföreningar fr o m år 2023 skall redovisa bland annat ett antal standardiserade nyckeltal avseende föreningens verksamhet och ställning. Styrelsen för Brf Garbio valde att redan i årsredovisningen för år 2022 redovisa data beräknade enligt vår förståelse av de i lagstiftningen föreskrivna nyckeltalen. Jämförelsetal redovisades även för det föregående verksamhetsåret 2021. Det framhölls att de nya nyckeltalen i lagstiftningen definierats på sätt som delvis avviker från hur brf Garbio historiskt har redovisat motsvarande uppgifter.

Bokföringsnämnden har i december 2023 beslutat om nya föreskrifter/allmänna råd för bostadsrättsföreningars redovisning i anslutning till 2022 års lagstiftning. Av särskild betydelse är i sammanhanget att det nya regelverket föreskriver att begreppet ”årsavgift” i en bostadsrättsförening skall omfatta inte bara den per kvadratmeter genomsnittligt uttagna avgift som bostadsrättsägaren betalar till föreningen utan även i förekommande fall kostnader för individuellt uppmätt förbrukning av elektrisk energi som tillhandahålls av föreningen.

Eftersom Brf Garbio tillämpar ”gemensam el” och debiterar kostnader för bostadsrätters elförbrukning enligt individuell mätning kommer de nya jämförelsetalen för årsavgift per kvadratmeter att bli högre än om lägenheterna hade haft individuella elabonnemang. Styrelsen väljer därför att i förvaltningsberättelsen redovisa nyckeltal för avgiften beräknade enligt båda metoderna.

Flerårsöversikt – Nyckeltal

I följande tabell redovisas de standardiserade nyckeltal som enligt lagstiftningen och Bokföringsnämndens nya anvisningar skall framgå av alla bostadsrättsföreningars årsredovisningar fr o m år 2023. Vi redovisar också med blå skrift några kompletterande nyckeltal som styrelsen finner informativa för bedömning av föreningens ekonomiska ställning.

	2023	2022	2021
Total årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, SEK <i>I avgiften inkluderas genomsnittlig kostnad för individuellt debiterad förbrukning av hushålls-el.</i>	801	775	680 ¹
Årsavgift exklusive individuell elförbrukning, per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, SEK	718	665	610 ¹
Total årsavgift som andel av föreningens rörelseintäkter	84%	86%	86%
Årsavgift exklusive individuell elförbrukning som andel av föreningens rörelseintäkter	77%	76%	79%
Skuldsättning per kvadratmeter, SEK <i>vid årets slut, beräknad på den totala ytan i föreningen.</i>	2 463	3 043	3 477
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, SEK <i>vid årets slut.</i>	2 520	3 113	3 558
Sparande per kvadratmeter, SEK <i>årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / total yta i föreningen</i>	401	334	260
Räntekänslighet <i>Räntebärande skulder / avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften skulle behöva höjas om räntan på föreningens (alla) lån stiger med en procentenhet. Nyckeltalet beräknas på skulden vid årets utgång delad med det aktuella årets bokförda totala årsavgifter</i>	3,1%	4,0%	5,2%
Räntekänslighet avseende kommande år <i>Räntebärande skulder / avgifter exklusive individuellt debiterad förbrukning av hushållsel. Nyckeltalet visar hur många procent som den fasta årsavgiften skulle behöva höjas om räntan på föreningens (alla) lån stiger med en procentenhet. Nyckeltalet beräknas på skulden vid årets utgång delad med beslutad fast avgift för kommande år.</i>	3,3%	4,3%	5,4%

¹ En månad var avgiftsfri under 2021

Energikostnad per kvadratmeter, SEK <i>Föreningens totala kostnader för uppvärmning, el och vatten / total yta i föreningen. I kostnaden ingår alltså vidareförd kostnad för bostadsrättshavares och hyresgästers individuella elförbrukning</i>	201	243	219
Fastighetsdriftens energikostnad per kvadratmeter, SEK <i>Föreningens nettokostnader för uppvärmning, el och vatten / total yta i föreningen. Vidaredebiterad kostnad för bostadsrättshavares och hyresgästers förbrukning ingår ej.</i>	119	144	153
<i>Som total yta i föreningen anses i dessa beräkningar summan av boarea i bostadslägenheterna 6746 kvm och uthyrd lokalyta 156 kvm. Fastighetens ytor i trapphus, källare och garage ingår inte.</i>			

Personuppgiftsbehandling

En bostadsrättsförening måste för att fullgöra sina skyldigheter och sin verksamhet behandla personuppgifter avseende framför allt sina medlemmar och andra boende i föreningens fastighet. Från maj 2018 gäller det EU-gemensamma regelverket GDPR för personuppgiftsbehandling. En redogörelse för personuppgiftsbehandling inom Brf Garbio finns på hemsidan www.garbio.se.

MEDLEMSINFORMATION

Vid verksamhetsårets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek. för. samt 131 bostadsrättshavare (föregående år 131). Under året har 16 medlemmar lämnat föreningen och 16 medlemmar tillkommit.

EKONOMISK FLERÅRSÖVERSIKT

		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	kSEK	6 064	5 897	5 211	5 494	5 334
Resultat efter finansposter	kSEK	360	30	-480	386	-30
Soliditet vid årets slut		94,0%	92,8%	92,0%	91,6%	91,1%

EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	293 535 000	4 881 865	-4 586 299	30 159	293 860 725
Balanseras i ny räkning enl stämmans beslut			30 159	-30 159	
Styrelsens disposition:					
lanspråktagande av underhållsfond 2023		-269 693	269 693		
Avsättning underhållsfond 2023		773 000	-773 000		
2023 års resultat				359 514	359 514
Belopp vid årets slut	293 535 000	5 385 172	-5 059 447	359 514	294 220 239

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat		- 4 556 140 kronor
Förändring underhållsfond	disponerat från fonden	269 693 kronor
	avsatt till fonden	- 773 000 kronor
Årets resultat		<u>359 514 kronor</u>
		- 4 699 933 kronor

Styrelsen **föreslår** att ansamlad förlust, 4 699 933 kronor, förs vidare i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 063 907	5 794 025
Övriga rörelseintäkter		239 544	102 717
Summa Rörelseintäkter		6 303 451	5 896 742
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-3 311 997	-3 373 955
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 753	-100 100
Personalkostnader	Not 5	-189 630	-177 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 088 580	-2 088 580
Summa Rörelsekostnader		-5 703 959	-5 740 525
Rörelseresultat		599 492	156 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	56 975	25 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-296 953	-151 455
Summa Finansiella poster		-239 978	-126 059
Resultat efter finansiella poster		359 514	30 159
Resultat före skatt		359 514	30 159
Årets resultat		359 514	30 159

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 310 040 501 312 129 081

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 0 0

Summa Materiella anläggningstillgångar

310 040 501 312 129 081

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

310 041 001 312 129 581

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 6 667

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 678 448 2 721 668

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 218 171 213 161

Summa Kortfristiga fordringar

2 896 619 2 941 496

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

0 1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 54 445 49 244

Summa Kassa och bank

54 445 49 244

Summa Omsättningstillgångar

2 951 064 4 490 740

Summa Tillgångar

312 992 064 316 620 320

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	293 535 000	293 535 000
Fond för yttre underhåll	5 385 172	4 881 865
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	298 920 172	298 416 865

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 059 447	-4 586 299
Årets resultat	359 514	30 159
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 699 933	-4 556 140

Summa Eget kapital

294 220 239 293 860 725

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		8 000 000	0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 000 000	21 000 000
Leverantörsskulder		337 756	428 466
Skatteskulder		16 809	72 999
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	218 003	244 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 199 257	1 013 978
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 771 825	22 759 595

Summa Skulder

18 771 825 22 759 595

Summa Eget kapital och skulder

312 992 064 316 620 320

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	599 492	156 218
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 088 580	2 088 580
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 088 580	2 088 580
Erhållen ränta	56 975	25 396
Erlagd ränta	-258 375	-142 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 486 672	2 127 252
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	61 096	38 644
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 348	106 765
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	34 748	145 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 521 420	2 272 662
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	-1 478 580	-727 338
Likvida medel vid årets början	4 211 239	4 938 578
Likvida medel vid årets slut	2 732 659	4 211 239

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Jämförelsetal

Brf Garbio anlitar HSB för administrativa tjänster. HSB har under 2023 bytt redovisningssystem och kontoplan. Detta har medfört att vissa jämförelsetal för föregående år nu inte helt motsvarar uppgifterna i årsredovisningen för år 2022.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid för byggnader:	120 år.
Avskrivningstid för markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid för maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

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 1 108 679 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 842 732	4 484 040
	Övrig intäkt	147 600	147 600
	Hyror lokaler	373 500	340 348
	Individuell mätning el och vatten	626 607	749 068
	Hyror övrigt	10 421	19 908
	Övriga primära intäkter	58 143	53 061
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 059 003	5 794 025
	Hyresbortfall	4 904	0
	<i>Summa</i>	4 904	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 063 907	5 794 025

Not 3	Driftkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftkostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-508 684	-476 676
	Snö- och halkbekämpning	-35 334	-24 611
	Reparationer	-342 667	-240 340
	Planerat underhåll	-269 693	-187 410
	Försäkringsskador	0	-57 146
	El	-532 716	-929 839
	Uppvärmning	-757 549	-659 474
	Vatten	-97 966	-88 138
	Sophämtning och återvinning	-180 983	-169 926
	Fastighetsförsäkring	-136 504	-102 498
	Kabel-TV och bredband	-167 436	-167 326
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-191 225	-182 761
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 240	-87 809
	<i>Summa Driftkostnader</i>	-3 311 997	-3 373 955
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 957	-7 420
	Administrationskostnader	-27 656	-30 896
	Extern revision	-12 125	-11 500
	Medlemsavgifter	-17 130	-17 130
	Föreningsverksamhet	-23 071	-16 632
	Övriga förvaltningskostnader	-27 814	-16 523
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 753	-100 100
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 430	-7 100
	Övriga arvoden	-153 061	-146 380
	Löner och övriga ersättningar	0	-63
	Sociala avgifter	-29 139	-24 346
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-189 630	-177 889
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	28 537	503
	Ränteintäkter HSB bunden placering	28 438	24 821
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	73
	<i>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	56 975	25 396

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-296 053	-150 555
	Övriga finansiella kostnader	-900	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-296 953	-151 455
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 499 425	239 499 425
	Ingående anskaffningsvärde mark	92 670 325	92 670 325
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	419 186	419 186
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	332 588 936	332 588 936
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 459 855	-18 371 275
	Årets avskrivningar	-2 088 580	-2 088 580
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 548 435	-20 459 855
	<i>Utgående redovisat värde</i>	310 040 501	312 129 081
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	163 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 598 000	2 598 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	659 000	659 000
	<i>Summa</i>	290 257 000	290 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 285 200	42 285 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	42 285 200	42 285 200
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	235 956	235 956
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	235 956	235 956
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-235 956	-235 956
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-235 956	-235 956
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 678 215	2 661 996
	Övriga fordringar	233	59 672
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 678 448	2 721 668
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 171	213 161
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	218 171	213 161
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	1 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 500 000
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	54 445	49 244
	<i>Summa Kassa och bank</i>	54 445	49 244

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,76%	2026-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,67%	2024-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,54%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2025-12-01	5 000 000	0
			17 000 000	0
Långfristig del			8 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 000 000	
Kortfristig del			9 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,25%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,76%	2026-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,67%	2024-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,54%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2025-12-01	5 000 000	0
			17 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 000 000	
Kortfristig del			9 000 000	

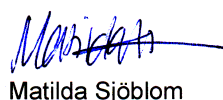
Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	189 000	189 000
Momsskuld	29 003	55 152
<i>Summa Övriga skulder</i>	218 003	244 152

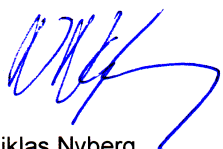
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	532 749	561 127
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	58 868	20 290
	Övriga upplupna kostnader	607 640	432 561
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 199 257	1 013 978

* * * * *

Solna 14 mars 2024


Bo C Johanson
Ordförande
Kjell Gredmar
Bo Hallgren
Karin Hjelmér
Maria Hällgren
Hans Jonsson
Christoffer Nilsson
Matilda Sjöblom
Christer Törnevik

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 18/3-2024


Niklas Nyberg
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Garbio i Solna 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 BRF Garbio i Solna 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 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:

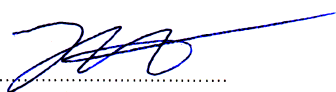
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

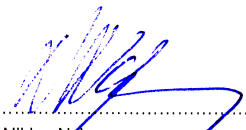
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

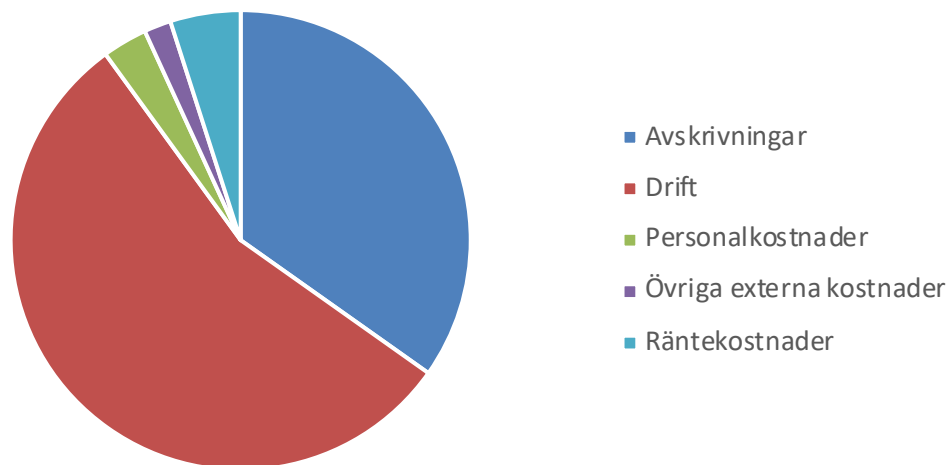
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Stockholm den 18 / 3- 2024


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Niklas Nyberg
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader 2023



Fördelning driftkostnader

