



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Gävlehus Nr 11 | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-2127 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 19:2	1966-09-19	1969
Sätra 19:3	1966-09-19	1969
Sätra 19:4	1966-09-19	1969
Sätra 19:5	1966-09-19	1969
Sätra 19:6	1966-09-19	1969

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28979
199	garageplatser	0
72	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	17
Totalt 673 objekt		28996

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 123 st 2 rok, 152 st 3 rok, 54 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Andersson	Ordförande
Lennart Wallen	Ledamot
Marianne Åström	Ledamot
Christina Gyllner	Ledamot
Elisabeth Hedström	Ledamot
Peter Janhans	Ledamot
Anneli Broman	Ledamot
Christoffer Theander	Ledamot
Martin Svedén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Andersson, Christina Gyllner, Christoffer Theander, Lennart Wallén och Marianne Åström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Styrelsen

Firman tecknas två i förening av Jan Andersson, Anneli Broman, Elisabeth Hedström och Lennart Wallén

Revisorer har varit: Aydin Yildirim vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roland Rosenberg, Anette Andersson och Esef Hodovic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 45 medlemmar.

Extra stämmor hölls 2022-04-27 (köp av mark) och 2022-12-05 (anskaffning solceller).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-21.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Relining liggande avloppsstammar bottenplattan: Norrbågen 35, 37 & 47 Asfaltering matargatan Sättrahöjden
2019	Installation IMD elavläsning Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sättrahöjden 25 Underspolning avlopp: Sättrahöjden 27, 29 & 31
2020	Byte plåttak och portar garage nr 169-184, Norrbågen Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sättrahöjden 27 Underspolning avlopp: ulvsmyn 1-3 & 23-27 nedgrävning av radonpump mellan norrbågen 31 & 33 Nya tvättmaskiner på Ulvsmyn 23 Beskränning/kronfförhöjning av träden i området renovering av fotbollsplanen
2021	Byte av plåttak och portar på garage nr 142-168: Sättrahöjden relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sättrahöjden 29, 31 & Ulvsmyn 1 Nya tvättmaskiner: Sättrahöjden 25 & 31, Norrbågen 34 & 47 samt grovtvättstugan Norrbågen 37 Gjutning stödmurar för buskrabatterna vid källaringång på Ulvsmyn 3, 23 & 25 Linjemålning på samtliga parkeringar
2022	Relining bottenplatta Ulvsmyn 3, 23 och 25 Asfaltering innergårdar Köp av mark Anläggning av grillplats vid boulevanen Kollektivt bredband Lekplatser byte av stocksarger m m Fasadtvätt Sättrahöjden 25 Fortsatt renovering av garagelängor - byte av portar på garage nr 157 - 162: Ulvsmyn 1

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av 10 st laddstolpar på Sättrahöjden och 7 st på Norrbågen Relining av liggande avloppsstammar i bottenplattan på Ulvsmyn 27 Ev fortsatt fasadtvätt av punkthusen installation av solcellsanläggning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 49 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 494 och under året har det tillkommit 54 och avgått 56 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 492.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	122	137	177	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 899	497	531	0	0
Räntekänslighet, %	4	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	177	164	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	416	404	357	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	468	459	459	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	624	609	615	0	0
Nettoomsättning, tkr	18 086	17 671	17 658	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	636	1 499	17 658	0	0
Soliditet, %	39	68	65	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022- 2020. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 869 791	0	0	1 869 791
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 470 111	0	-252 512	16 217 599
S:a bundet eget kapital, kr	18 339 902	0	-252 512	18 087 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 949 008	1 498 828	252 512	18 700 348
Årets resultat, kr	1 498 828	-1 498 828	636 382	636 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 447 836	0	888 894	19 336 730
S:a eget kapital, kr	36 787 738	0	636 382	37 424 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 366 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 618 512 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 447 837
Årets resultat, kr	636 382
Reservation till underhållsfond, kr	-1 366 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 618 512
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 336 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 336 731

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	18 085 583	17 671 392
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		18 085 583	17 671 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-12 075 756	-11 726 048
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 618 512	-1 223 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 291 128	-1 520 567
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-298 714	-295 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 272 024	-1 241 713
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	6 378
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-16 556 135	-16 001 061
RÖRELSERESULTAT		1 529 449	1 670 332
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		904	977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 971	-172 480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-893 067	-171 503
ÅRETS RESULTAT		636 382	1 498 828

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	85 180 664	40 884 362
Inventarier och installationer	Not 10	43 788	7 921
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 252 440
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>85 224 453</u>	<u>42 144 723</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 474 453</u>	<u>42 394 723</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 563	9 684
Avräkningskonto HSB		9 692 594	10 991 842
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	72 400	151 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>924 764</u>	<u>802 842</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 696 322</u>	<u>11 956 043</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	<u>2 537</u>	<u>3 637</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 537</u>	<u>3 637</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 698 859</u>	<u>11 959 680</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 173 311</u>	<u>54 354 403</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 869 791	1 869 791
Fond för yttre underhåll		16 217 599	16 470 111
<i>Summa bundet eget kapital</i>		18 087 390	18 339 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 700 348	16 949 008
Årets resultat		636 382	1 498 828
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 336 730	18 447 837
Summa eget kapital		37 424 120	36 787 739
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	54 136 869	12 784 653
<i>Summa långfristiga skulder</i>		54 136 869	12 784 653
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	915 944	1 623 118
Leverantörsskulder		877 296	719 042
Aktuell skatteskuld	Not 17	122 272	45 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	64 888	20 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 631 922	2 374 368
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 612 322	4 782 012
Summa skulder		58 749 191	17 566 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 173 311	54 354 403

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på 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. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	13 580 388	13 314 324
Årsavgiftsbortfall lokaler	-2 480	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	740 640	684 810
Hysesintäkt övrigt	77 676	73 524
Konsumtionsavgift el	771 225	709 479
Konsumtionsavgift värme	2 747 928	2 747 928
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	86 275	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 049	4 745
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	74 539	71 560
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 343	65 022
	18 085 583	17 671 392
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 001 363	-1 446 924
Ventilationsrensning	0	-265 000
El	-1 233 919	-1 258 508
Uppvärmning	-2 901 727	-2 872 383
Tomträttsavgäld	-428 300	-857 221
Vatten	-1 193 857	-1 010 521
Renhållning	-596 891	-597 698
Bevakningskostnader	-54 803	-30 969
TV, bredband, iptelefoni	-559 024	-463 849
Obligatoriska besiktningar	-17 933	-19 359
Serviceavtal	-214 077	-189 912
Hissar serviceavtal & besiktning	-39 600	-35 252
Förvaltningskostnader	-2 811 547	-1 775 665
Försäkringar	-259 919	-252 900
Fastighetsskatt	-673 009	-546 190
Övriga driftskostnader	-89 787	-103 697
	-12 075 756	-11 726 048
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll uthyrningsrum	-22 273	0
Radonbrunn	0	-273 998
Underhåll tvättstugor	-51 584	-521 614
Ersättning golvbrunnar	0	-4 000
Relining	-254 034	-205 332
Underhåll och reparation slagdörrsautomatik	0	-79 537
Tvätt och mögelbehandling fasad	-160 250	0
Målning parkeringslinjer	0	-101 700
Belysning garagelängor	0	-37 318
Underhåll mark och utemiljö	-736 923	0
Garagerenovering 20 % kostnadsfört	-285 958	0
Målningsarbeten	-107 490	0
	-1 618 512	-1 223 499

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-27 125	-22 375
Övriga förvaltningskostnader	-761 734	-1 258 278
Kostnader överlåtelse och panter	-78 083	-70 145
Föreningsverksamhet	-12 450	0
Kontorsutrustning och -material	-4 217	-5 121
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 727	-3 020
Konsulter	-135 471	-4 765
Förbrukningsinventarier	-111 263	-4 473
Medlemsavgifter HSB	-128 300	-124 300
Arrende, hyra, leasing	-29 758	-28 091
	-1 291 128	-1 520 567

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-216 800	-212 846
Löner för anställda	0	-3 000
Övriga arvoden	-12 750	-9 000
Revisionsarvode	-10 140	-7 095
Sociala avgifter	-45 604	-54 483
Utbildning	-13 420	-9 188
	-298 714	-295 611

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 254 899	-1 224 588
Markanläggningar	-12 992	-12 992
Installationer och inventarier	-4 133	-4 133
	-1 272 024	-1 241 713

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	6 378
	0	6 378

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 373 544	80 932 115
Justering moms vid IMD investering 2019	0	-316 686
Årets investering byggnader	2 159 970	758 115
Årets inköp - mark	42 302 035	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	259 843	259 843
Årets investering markanläggning	1 102 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 197 581	81 633 387

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 671 072	-39 452 861
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	6 378
Årets avskrivningar byggnader	-1 254 899	-1 224 588
Ingående avskrivningar markanläggningar	-77 953	-64 961
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 992	-12 992
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 016 916	-40 749 024

Utgående redovisat värde

85 180 664 40 884 363

Redovisade värden byggnader	41 607 543	40 702 472
Redovisade värden mark	42 302 035	0
Redovisade värden markanläggningar	1 271 086	181 890

Fastighetsbeteckning: Sättra 19:2 m. fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	167 000 000	43 000 000	210 000 000	161 000 000
Lokaler		2 977 000	3 412 000	6 389 000	6 319 000
		169 977 000	46 412 000	216 389 000	167 319 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	55 511 000	46 763 000
varav i eget förvar	0	-9 375 000
Summa ställda säkerheter	55 511 000	37 388 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 729 721	2 809 721
Årets investeringar	40 000	0
Årets försäljning, utrangering	0	-80 000
Utgående anskaffningsvärden	2 769 721	2 729 721

Ingående avskrivningar	-2 721 800	-2 797 667
Årets avskrivningar	-4 133	-4 133
Årets försäljning, utrangering	0	80 000
Utgående avskrivningar	-2 725 933	-2 721 800

Utgående redovisat värde

43 788 7 921

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 252 440	570 177
Årets Investering	0	682 262
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 252 440	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 252 440

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsrätt nr 305, Gävlehus nr 11	250 000	250 000
	250 000	250 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	72 793	122 479
Övriga kortfristiga fordringar	-393	29 196
	72 400	151 675

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	275 573	259 919
Förutbetalt HSB avtal	391 280	375 763
Förutbetalad kabel-TV och bredband	209 816	115 275
Förutbetalt Securitas	6 915	6 450
Förutbetalt serviceavtal	31 579	31 579
Förutbetalt Anticimex	9 602	8 858
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 998
	924 765	802 842

Not 15 BANK

Handelsbanken	2 537	3 637
	2 537	3 637

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2024-12-01	3 006 070	176 000
Stadshypotek		1,05%	2025-12-30	5 996 926	243 944
Stadshypotek		1,62%	2026-01-30	768 160	200 000
Stadshypotek		3,52%	2025-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek		3,70%	2030-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek		3,75%	2032-06-30	11 500 000	0
Stadshypotek		0,70%	2025-12-01	2 108 000	176 000
Stadshypotek		0,70%	2025-12-01	1 673 657	120 000
				55 052 813	915 944

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 136 869**

Nästa års amortering av långfristig skuld	915 944
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	915 944

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 663 776
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	50 473 093
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	122 272	45 275
	122 272	45 275

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	35 359	0
Övriga kortfristiga skulder	29 529	20 209
	64 888	20 209

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	108 675	106 000
Upplupen el	149 812	165 319
Upplupna sociala avgifter	34 146	33 305
Upplupen fjärrvärme	406 158	386 097
Upplupna räntekostnader	16 841	7 525
Upplupen revision	26 000	24 000
Upplupen renhållning	51 102	48 906
Upplupen snöröjning	162 292	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 615 633	1 473 207
Upplupna fakturor Probaco	61 264	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	130 009
	2 631 923	2 374 368

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anneli Broman.....
Christina Gyllner.....
Christoffer Theander.....
Elisabeth Hedström.....
Jan Andersson.....
Lennart Wallen.....
Marianne Åström.....
Martin Svedén.....
Peter Janhans

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Gävlehus nr 11 i Gävle, org.nr. 785000-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gävlehus nr 11 i Gävle för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gävlehus nr 11 i Gävle för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aydin Yildirim
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:25:43



CHRISTINA GYLLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 19:43:24



ELISABETH HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:12:14



LENNART WALLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:14:52



CHRISTOFFER THEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:48:43



ANNELI BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:39:11



MARIANNE ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:16:53



MARTIN SVEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:26:16



PETER JANHANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 10:54:34



AYDIN YILDIRIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:32:19



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:25:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AYDIN YILDIRIM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:35:02



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:25:06



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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.