



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Norrmalm | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Normalm I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1194 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 30:9	1950-07-05	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
12	lokaler (förråd)	105
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3844
34	p-platser	0
1	Föreningslokal	172
Totalt 102 objekt		4121

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 8 st 2 rok, 26 st 3 rok, 8 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Stenfelt	Ordförande
Jan Eklund	Ledamot
Kristina Norén	Ledamot
Stefan Astermo	Ledamot
Elisabeth Westby	Ledamot - HSB
Jan Gabrielli	Suppleant
Anna Westin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Stenfelt, Jan Eklund, Anna Westin och Jan Gabrielli.. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Eklund, Göran Stenfelt, Kristina Norén, Stefan Astermo.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anders Sandin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.
Valberedning har varit: Kerstin Axelssont (sammankallande), Björn Lindqvist och Maud Engelbrektsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.
En förändring av årsavgiften med +6% 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 2021-06-30.

Översvämningen. 2021-08-18 råkade Gävle ut för ett skyfall med medföljande översvämningar, så ock BRF Norrmalm Gävle. Fastigheten översvämmades huvudsakligen inifrån, vilket innebar att brunnarna helt enkelt backade eftersom dräneringssystemet var överbelastat. Inget unikt för oss, så var det i hela centrala Gävle.

Resultatet var väldigt mycket vatten som kom in via våra brunnar i källaren, vår bastu/träningslokal, vår samlingslokal samt i vårt gamla pannrum som finns ytterligare en våning ned. Pannrummet var värst med 1,5 meter djupt vatten med allt vad det innebar, övriga utrymmen hade 2-3 dm vatten beroende på var i huset det hade svämmat över.

Övriga ovanbeskrivna lokaler var också översvämmade med framförallt golv, väggar, kök, möbler och medlemmarnas föremål de hade stod på golvet som blev förstörda.

Att åtgärda de fuktskador som uppkom börjar med en besiktning av skadereglerare som i sin tur bestämmer vilka åtgärder som ska göras. Handlar om att torka och riva ut allt som är fuktskadat.

Nästa skede är att bygga tillbaka allt som var trasigt vilket i vårt fall handlade om golv, väggar samt köket i samlingslokalen.

Översvämningens arbeten har helt präglat allt vad gäller arbeten på fastigheten sedan september 2021 fram till dags dato.

Vi tror att vi lägger sista handen vid arbetet i april 2023.

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

Årtal	Ändamål
2018	Ombyggnad av soprum och cykelrum. Utbyte av torktumlare.
2019	Balkongrenovering, målning av sop- och cykelrum, samt iordningsställande av lokal till lägenhet.
2020	Färdigställande av lokal till lägenhet, samt försäljning av lägenhet februari 2020. Byggt 3 st nya källarförråd.
2021	Byggt staket på baksidan mor nordost. Utökat belysning på innergården.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

Årtal	Ändamål
2024	Byte motorvärmaruttag Trapphusmålning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Under 2022 och även nu, har vi gjort en insamling av cyklar som övergivits i våra cykelförråd. En process som hittills tagit ett år och som ännu inte är avslutad eftersom Gävle i skrivande stund inte har ett system att ta hand om övergivna cyklar. Kommun och Polis hänvisar till varandra.

2022 i mars/april satt vi meddelanden på alla cyklar om att vi efter augusti 2022 skulle samla in de cyklar som hade meddelandet kvar då. Detta påminde vi om flera gånger under tiden fram till september.

Just nu står det ett 20-tal cyklar i väntan på att skrotas eller lämnas till polisen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	144	102	136	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 370	2 385	2 400	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	186	175	162	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	522	399	346	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	583	569	554	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	610	590	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 503	2 446	2 369	2 312	2 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	136	-177	-20	-11	306
Soliditet, %	36	36	36	23	25

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	84 775	0	0	84 775
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 447 550	0	0	2 447 550
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 111 071	0	102 000	1 213 071
S:a bundet eget kapital, kr	3 643 396	0	102 000	3 745 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 144 726	-176 876	-102 000	1 865 850
Årets resultat, kr	-176 876	176 876	135 990	135 990
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 967 850	0	33 990	2 001 840
S:a eget kapital, kr	5 611 246	0	135 990	5 747 236

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 967 850
Årets resultat, kr	135 990
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 001 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 001 840

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	2 502 898	2 446 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	648 176	2 080
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 151 074	2 448 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 095 622	-1 601 807
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-160 632
Övriga externa kostnader	Not 6	-179 915	-166 689
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-124 806	-134 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-443 654	-424 968
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 843 997	-2 489 048
RÖRELSERESULTAT		307 076	-40 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		101	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 187	-136 061
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-171 086	-135 921
ÅRETS RESULTAT		135 990	-176 876

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 955 146	14 398 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 955 146	14 398 800
Summa anläggningstillgångar		13 955 146	14 398 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 032	1 729
Avräkningskonto HSB		1 468 338	988 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 072	36 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	346 923	163 560
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 821 365	1 190 637
Summa omsättningstillgångar		1 822 677	1 191 949
SUMMA TILLGÅNGAR		15 777 824	15 590 749

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 775	84 775
Upplåtelseavgifter		2 447 550	2 447 550
Fond för yttre underhåll		1 213 071	1 111 071
Summa bundet eget kapital		3 745 396	3 643 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 865 850	2 144 726
Årets resultat		135 990	-176 876
Summa fritt eget kapital		2 001 841	1 967 850
Summa eget kapital		5 747 237	5 611 246
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 532 685	2 906 250
Summa långfristiga skulder		5 532 685	2 906 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 985 881	6 671 664
Leverantörsskulder		92 687	17 181
Aktuell skatteskuld	Not 14	10 184	4 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 487	10 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	406 663	369 021
Summa kortfristiga skulder		4 497 902	7 073 253
Summa skulder		10 030 587	9 979 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 777 824	15 590 749

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

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

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 242 860	2 188 020
Hysesintäkt garage och bilplatser	111 300	92 250
Hysesintäkt övrigt	25 460	28 240
Konsumtionsavgift el	109 652	110 331
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 627	1 979
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 199	23 556
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 800	1 637
	2 502 898	2 446 013
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning pågående vattenskada	648 176	2 080
	648 176	2 080
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer, varav försäkringsärende 580 705 kr.	-707 087	-224 919
El	-163 075	-155 960
Uppvärmning	-442 731	-426 670
Vatten	-139 540	-119 592
Renhållning	-67 898	-96 950
Bevakningskostnader	-8 674	-4 178
TV, bredband, iptelefoni	-157 598	-155 062
Serviceavtal	-16 080	-16 080
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 076	-16 436
Förvaltningskostnader	-191 609	-206 343
Försäkringar	-76 191	-68 803
Fastighetsskatt	-86 180	-67 995
Övriga driftskostnader	-18 884	-42 821
	-2 095 622	-1 601 807
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-99 957
Underhåll mark och utemiljö	0	-60 675
	0	-160 632
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 350	-10 299
Övriga förvaltningskostnader	-119 202	-102 397
Kostnader överlåtelse och panter	-9 386	-23 064
Föreningsverksamhet	-1 305	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 326	-9 064
Förbrukningsinventarier	-3 846	-1 365
Medlemsavgifter HSB	-24 500	-20 500
	-179 915	-166 689
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-95 100	-102 050
Övriga arvoden	-6 300	-7 650
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-21 406	-23 251
	-124 806	-134 951
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-396 888	-396 888
Markanläggningar	-46 765	-28 080
	-443 654	-424 968

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 144 039	19 144 039
Ingående anskaffningsvärde mark	148 140	148 140
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 341 378	526 003
Årets investering markanläggning	0	815 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 633 557	20 633 557

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 891 723	-5 494 835
Årets avskrivningar byggnader	-396 888	-396 888
Ingående avskrivningar markanläggningar	-343 034	-314 954
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 765	-28 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 678 411	-6 234 757

Utgående redovisat värde**13 955 146 14 398 800**

Redovisade värden byggnader	12 855 427	13 252 316
Redovisade värden mark	148 140	148 140
Redovisade värden markanläggningar	951 579	998 344

Fastighetsbeteckning: Norrtull 30:7 och 30:9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	21 800 000	6 600 000	28 400 000	21 605 000
Lokaler		98 000	0	98 000	318 000
		21 898 000	6 600 000	28 498 000	21 923 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 724 000	10 724 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 724 000	10 724 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 968	3 969
Övriga kortfristiga fordringar	1 104	32 815
	5 072	36 784

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	81 939	76 191
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	11 263
Förutbetalad administration	29 920	30 987
Förutbetalad fastighetsskötsel	34 311	33 160
Upplupen intäkt el, värme, vatten	10 050	11 959
Upplupna försäkringsintäkter	190 703	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	346 923	163 560

Not 12 BANK

Handelsbanken	1 312	1 312
	1 312	1 312

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,84%	2026-09-01	2 906 250	0
Stadshypotek		3,84%	2027-09-01	2 685 783	59 348
Stadshypotek		3,75%	2023-02-10	2 726 533	0
Stadshypotek		3,50%	2023-01-19	1 200 000	0
				9 518 566	59 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 532 685
Nästa års amortering av långfristig skuld					59 348
Lån som ska konverteras inom ett år					3 926 533
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 985 881
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,86%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					237 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 221 826
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	10 184	4 783
	10 184	4 783

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2 487	10 605
	2 487	10 605

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	50 200	52 900
Upplupna sociala avgifter	15 773	16 621
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 095	81 761
Upplupna räntekostnader	30 792	12 775
Upplupen revision	11 300	10 700
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 421	175 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 082	18 319
	406 663	369 021

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elisabeth Westby.....
Göran Stenfelt.....
Jan Eklund.....
Kristina Norén.....
Stefan Astermo

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

Anders Sandin
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Norrmalm i Gävle, org.nr. 785000-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Normalm 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 revisionssed 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

Anders Sandin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

GÖRAN STENFELT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:46:14



ELISABETH WESTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:16:21



STEFAN ASTERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:32:22



KRISTINA NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:34:54



JAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:13:37



ANDERS SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:15:49



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:29:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANDERS SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:18:29



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:28:30



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.