



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Västermalm | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Västermalm I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1095 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 2019-03-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väster 16:11	1950-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
2	lokaler (hyresrätt)	90
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
12	bilplatser	0
Totalt 26 objekt		984

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulrika Mattsson	Ordförande
Marie Dahlberg	Ledamot
Håkan Perrolf	Ledamot
Katarina Florin	Ledamot
Henrietta Molin	Ledamot
Johanna Linder	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:



Ulrika Mattsson, Henrietta Molin och Johanna Linder där de två sista suttit 1 år i fyllnadsval.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulrika Mattsson, Håkan Perrolf, Henrietta Molin, Johanna Linder och Marie Dahlberg

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Borevision är utsedd revisor med en utökad revision.

Valberedning har varit: Britta Ågren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2022-04-28.

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

Årtal	Ändamål
2018	Utvändig målning av räcken, balkonger, fönster och dörrar. Målning och klinkers i torkrum.
2019	Byte till säkerhetsdörrar och postboxar i entren.
2020	Byte av tvättmaskin
2021	OVK besiktning Byte cirkulationspump varmvattenssystemet Snörasskydd
2022	Målning trapphus Byte torktumlare

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

Årtal	Ändamål
2025/2026	2025/2026: Vi planerar att göra om gården (asfaltering, elstolpar, soprum/skåp)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	201	227	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 904	2 970	3 036	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	195	176	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	336	327	299	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	652	652	652	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	668	669	665	0	0
Nettoomsättning, tkr	657	659	654	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	68	136	0	0
Soliditet, %	29	29	28	0	0

Under år 2021 har vi bytt systemför 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	24 265	0	0	24 265
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	750 414	0	36 000	786 414
S:a bundet eget kapital, kr	774 679	0	36 000	810 679
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	425 607	67 959	-36 000	457 566
Årets resultat, kr	67 959	-67 959	-23 085	-23 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	493 566	0	-59 085	434 481
S:a eget kapital, kr	1 268 245	0	-23 085	1 245 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 000 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	493 566
Årets resultat, kr	-23 085
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	434 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	434 481

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	656 974	658 515
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		656 974	658 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-330 929	-321 679
Underhåll enligt plan	Not 4	-91 000	-39 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 824	-46 311
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 212	-47 842
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 693	-90 347
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-627 657	-545 954
RÖRELSERESULTAT		29 317	112 561
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		64	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 466	-44 602
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-52 402	-44 602
ÅRETS RESULTAT		-23 085	67 959

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 795 665	3 882 978
Inventarier och installationer	Not 9	70 910	42 214
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 866 574</u>	<u>3 925 192</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 866 574</u>	<u>3 925 192</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		371 505	383 525
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	321	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 652	16 401
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>389 478</u>	<u>400 250</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>389 478</u>	<u>400 250</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 256 052</u>	<u>4 325 443</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 265	24 265
Fond för yttre underhåll	786 414	750 414
<i>Summa bundet eget kapital</i>	810 679	774 679
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	457 566	425 607
Årets resultat	-23 085	67 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>	434 481	493 566
Summa eget kapital	1 245 160	1 268 245
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 889 392	1 789 807
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 889 392	1 789 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	968 415	1 132 680
Leverantörsskulder	25 538	25 028
Aktuell skatteskuld	Not 13 1 661	1 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 122 886	108 011
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 121 500	1 267 391
Summa skulder	3 010 892	3 057 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 256 052	4 325 443

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	583 284	583 284
Hysesintäkt lokaler	42 000	42 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	28 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 643	4 284
Övriga primära intäkter och ersättningar	247	147
	656 974	658 515
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 808	-33 680
El	-14 101	-14 331
Uppvärmning	-140 091	-136 346
Vatten	-47 645	-41 459
Renhållning	-19 700	-17 701
TV, bredband, iptelefoni	-16 407	-16 205
Serviceavtal	-1 500	-4 625
Förvaltningskostnader	-32 114	-25 531
Försäkringar	-10 109	-9 642
Fastighetsskatt	-20 200	-19 672
Övriga driftskostnader	-9 255	-2 488
	-330 929	-321 679
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-91 000	-39 775
	-91 000	-39 775
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 733	-8 175
Övriga förvaltningskostnader	-36 818	-25 306
Kostnader överlåtelse och panter	-1 673	-5 230
Medlemsavgifter HSB	-11 600	-7 600
	-61 824	-46 311
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 000	-31 000
Löner för anställda	0	-640
Vicevärdsarvode	-7 200	-7 200
Sociala avgifter	-9 012	-9 002
	-47 212	-47 842
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-87 314	-87 314
Installationer och inventarier	-9 379	-3 033
	-96 693	-90 347

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Fyll i

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 792 445

3 792 445

Ingående anskaffningsvärde mark

1 600 000

1 600 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**5 392 445****5 392 445****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 509 467

-1 422 153

Årets avskrivningar byggnader

-87 314

-87 314

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 596 780****-1 509 467****Utgående redovisat värde****3 795 665****3 882 978**

Redovisade värden byggnader

2 195 665

2 282 978

Redovisade värden mark

1 600 000

1 600 000

Fastighetsbeteckning: Väster 16:11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1952	8 200 000	5 400 000	13 600 000	10 255 000
Lokaler		206 000	0	206 000	154 000
		8 406 000	5 400 000	13 806 000	10 409 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

3 271 000

3 271 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**3 271 000****3 271 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

51 400

51 400

Årets investeringar

38 075

0

Utgående anskaffningsvärden

89 475

51 400

Ingående avskrivningar

-9 186

-6 153

Årets avskrivningar

-9 379

-3 033

Utgående avskrivningar

-18 565

-9 186

Utgående redovisat värde**70 910****42 214**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

321

324

321**324****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

11 100

10 109

Förutbetalad kabel-TV

4 280

4 101

Förutbetalad HSB Södra Norrland

2 272

2 191

17 652**16 401**

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,98%	2027-06-01	1 068 000	24 000
Stadshypotek		1,25%	2024-09-01	855 252	9 860
Stadshypotek		1,65%	2023-12-01	764 124	
Stadshypotek		1,65%	2023-12-01	170 431	
				2 857 807	33 860
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 823 947
Nästa års amortering av långfristig skuld					33 860
Lån som ska konverteras inom ett år					934 555
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					968 415
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					135 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 688 507
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 661	1 672
	1 661	1 672

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	3 000	0
	3 000	0
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	5 656	4 713
Upplupna räntekostnader	2 870	1 638
Förutbetalda årsavgifter och hyror	50 457	39 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 903	62 385
	122 886	108 011

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Henrietta Molin

.....
Håkan Perrolf

.....
Johanna Linder

.....
Katarina Florin

.....
Marie Dahlberg

.....
Ulrika Mattsson

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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västermalm i Gävle, org.nr. 785000-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västermalm i Gävle för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västermalm i Gävle för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är

oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ULRIKA MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:00:20



HENRIETTA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:22:02



HÅKAN PERROLF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:10:24



KATARINA FLORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:57:28



JOHANNA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 11:20:11



MARIE DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:22:40



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:08:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:07:12



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSBs brf Västermalm i Gävle

Org. nr: 785000-1095

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 167 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 7304 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 2904 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 4,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 205 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	---	--------------

	Årsavgift 652 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	--	---	--

ORDLISTA

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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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 stadgarna 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.