



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Röda Kvarn i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Röda Kvarn i Gävle med säte i Gävle org.nr. 769614-0164 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norr 19:3	2006-05-31	1933

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 068
4	lokaler (hyresrätt)	341
30	garageplatser	420
3	garageplatser mc	12
Totalt 67 objekt		2 841

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1.5 rok, 6 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Wallström	Ordförande
Elisabeth Westlund	Ledamot
Madeléne Blyckertz	Ledamot
Ulrica Westlund	Ledamot
Mats Hallgren	Ledamot - utsedd av HSB



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Wallström (Ordförande), Ulrica Westlund (Sekreterare). Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Wallström, Elisabeth Westlund, Madelène Blyckertz och Ulrica Westlund.

Revisorer har varit: Annika Bertilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB. Valberedning har varit: Stina Norelius och Siv Sundqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7,7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-26, varvid planen uppdaterades.

2 hissar är utbytta

Bytt till ledbelysning, källare samt garage

Fläktbyten + diverse åtgärden efter OVK

Dörrstängare på bägge entredörrarna

Hjärtstartare - 2 st, en i vardera trapphus

Takåtgärder efter tak inspektion

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Byta av låssystem (I-loq). Tätning av lägenhetsdörrar.
2020	Portautomatik, byte av automatik garageportar. Rengöring trappor.
2021	Takinspektion. Stamspolning.
2022	Nya garageportar. OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
2023	Nya hissar (2st)

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

Inga större åtgärder planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	253	241	337	333	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 525	5 435	5 534	5 633	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 216	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	198	207	175	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	780	741	733	726	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	917	909	900	0
Nettoomsättning, tkr	2 316	2 209	2 191	2 168	21 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	-281	-349	-5	202	2 520
Soliditet, %	50	50	50	50	490

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om räkenskapsårets förlust: Årets resultat är -281 tkr. Det negativa resultatet beror främst på att mer underhåll har utförts än planerat. Det negativa kassaflödet beror även på att föreningen har bytt två hissar som bekostats med egna medel. Styrelsen kommer att göra en mer långsiktig analys av föreningens ekonomi i samband med budget hösten 2024, men bedömer inte att årets negativa resultatpåverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

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	12 000 000	0	0	12 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 544 313	0	0	1 544 313
Uppskrivningsfond, kr	11 813 383	0	-320 540	11 492 843
Underhållsfond, kr	443 733	0	-287 737	155 996
S:a bundet eget kapital, kr	25 801 429	0	-608 277	25 193 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 904 150	-349 205	287 737	-11 645 078
Årets resultat, kr	-349 205	349 205	-281 355	-281 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 253 355	0	6 382	-11 926 433
S:a eget kapital, kr	13 548 074	0	-601 895	13 266 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 406 737 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	-12 253 355
Årets resultat, kr	-281 355
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 737
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 246 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 246 973

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 316 463	2 209 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 884	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 342 347	2 209 118
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 186 258	-1 156 017
Underhåll enligt plan	Not 5	-406 737	-372 158
Övriga externa kostnader	Not 6	-188 491	-211 822
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 944	-60 435
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-593 202	-557 275
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 431 632	-2 357 708
RÖRELSERESULTAT		-89 285	-148 590
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 931	2 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 001	-202 638
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-192 070	-200 615
ÅRETS RESULTAT		-281 355	-349 205

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 681 178	23 405 410
Inventarier och installationer	Not 10	11 575	16 602
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	213 913
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 692 753</u>	<u>23 635 925</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 692 753</u>	<u>23 635 925</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 747 998	2 328 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 579	8 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 445	105 367
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 910 022</u>	<u>2 442 389</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 058 822	1 027 772
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 058 822</u>	<u>1 027 772</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	221	221
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>221</u>	<u>221</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 969 066</u>	<u>3 470 382</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 661 819</u>	<u>27 106 306</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12 000 000	12 000 000	
Upplåtelseavgifter	1 544 313	1 544 313	
Uppskrivningsfond	11 492 843	11 813 383	
Fond för yttre underhåll	155 996	443 733	
Summa bundet eget kapital	25 193 152	25 801 429	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-11 645 078	-11 904 150	
Årets resultat	-281 355	-349 205	
Summa ansamlad förlust	-11 926 433	-12 253 355	
Summa eget kapital	13 266 719	13 548 074	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 015 000	10 961 700
Summa långfristiga skulder		11 015 000	10 961 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 840 700	2 131 812
Leverantörsskulder		84 729	87 954
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 994	9 088
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	41 627	40 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	403 050	327 627
Summa kortfristiga skulder		2 380 100	2 596 532
Summa skulder	13 395 100	13 558 232	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 661 819	27 106 306	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-89 285	-148 590
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	593 202	557 275
	<u>503 917</u>	<u>408 685</u>
Erhållen ränta	32 672	2 200
Erlagd ränta	-223 343	-203 023
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>313 247</u>	<u>207 862</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 786	-16 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	71 022	14 397
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>338 482</u>	<u>205 522</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-650 030	-213 913
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-650 030</u>	<u>-213 913</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-237 812	-237 812
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-237 812</u>	<u>-237 812</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-549 360	-246 203
Likvida medel vid årets början	3 356 402	3 602 604
Likvida medel vid årets slut	<u>2 807 041</u>	<u>3 356 402</u>
	-549 361	-246 203

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar Bank in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	411 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 577 832	1 531 908
Hysesintäkt lokaler	472 314	436 836
Hysesintäkt garage och bilplatser	196 500	206 550
Hysesintäkt övrigt	3 600	3 600
Hysesrabatter	0	-11 700
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	35 568	35 568
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 465	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	966	5 783
Övriga fakturerade kostnader	8 130	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 088	573
	2 316 463	2 209 118
* I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	25 884	0
	25 884	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 718	-187 675
Sotning	0	-18 031
El	-155 206	-120 863
Uppvärmning	-245 987	-232 503
Vatten	-161 279	-145 103
Renhållning	-91 725	-77 864
TV, bredband, iptelefoni	-57 500	-57 610
Obligatoriska besiktningar	-56 301	-12 626
Serviceavtal	-23 139	-8 074
Hissar serviceavtal & besiktning	-29 411	-14 124
Förvaltningskostnader	-147 645	-108 476
Försäkringar	-38 661	-34 269
Fastighetsskatt	-96 740	-94 640
Övriga driftskostnader	-13 946	-44 161
	-1 186 258	-1 156 017
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-406 737	-209 081
Underhåll mark och utemiljö	0	-163 077
	-406 737	-372 158
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 255	-12 627
Övriga förvaltningskostnader	-134 056	-140 273
Kostnader överlåtelse och panter	0	-5 758
Föreningsverksamhet	-1 739	0
Kontorsutrustning och -material	-447	-128
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 634	-8 233
Konsulter	-4 726	-27 804
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
Arrende, hyra, leasing	-6 635	0
	-188 491	-211 822

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 800	-44 800
Övriga personalkostnader	0	-888
Revisionsarvode	-2 500	-4 400
Sociala avgifter	-8 644	-10 347
	<u>-56 944</u>	<u>-60 435</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-588 174	-552 634
Installationer och inventarier	-5 028	-4 641
	<u>-593 202</u>	<u>-557 275</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 066 622	12 066 622			
Årets investering byggnader: Hissar	863 943	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 273 000	2 273 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 203 565	14 339 622			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 747 587	-2 515 492			
Årets försäljning, utrangering byggnad: Hissar	-107 023	0			
Årets avskrivningar byggnader	-160 611	-232 094			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 015 221	-2 747 586			
Summa före uppskrivningar	12 188 344	11 592 036			
Akkumulerade uppskrivningar					
Ingående ackumulerade uppskrivningar	11 813 374	12 133 914			
Årets avskrivningar uppskrivet belopp	-320 540	-320 540			
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 492 834	11 813 374			
Utgående redovisat värde	23 681 178	23 405 410			
Redovisade värden byggnader	21 408 178	21 132 410			
Redovisade värden mark	2 273 000	2 273 000			
Fastighetsbeteckning: Norr 19:3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	24 400 000	9 000 000	33 400 000	33 400 000
Lokaler		3 773 000	1 134 000	4 907 000	4 907 000
		28 173 000	10 134 000	38 307 000	38 307 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		30 599 000	30 599 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		30 599 000	30 599 000		
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	212 073	212 073			
Utgående anskaffningsvärden	212 073	212 073			
Ingående avskrivningar	-195 471	-190 830			
Årets avskrivningar	-5 028	-4 641			
Utgående avskrivningar	-200 499	-195 471			
Utgående redovisat värde	11 575	16 602			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	213 913	0			
Årets Investering	0	213 913			
Omklassificering till Byggnader och mark	-213 913	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	213 913			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	26 500	26 200
Upplupna sociala avgifter	8 326	8 232
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	62 041	64 643
Upplupna räntekostnader	20 117	16 459
Upplupen revision	12 100	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	190 227	200 593
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 739	0
	403 050	327 627

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elisabeth Westlund

.....
Jan Wallström

.....
Madeléne Blyckertz

.....
Mats Hallgren

.....
Ulrica Westlund

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

Annika Bertilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Röda Kvarn i Gävle, org.nr. 769614-0164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Kvarn i Gävle för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Röda Kvarn i Gävle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Bertilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Röda Kvarn i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN WALLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:29:29



MATS HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:55:07



MADELÉNE BLYCKERTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:27:28



ELISABETH WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 14:13:21



ULRICA WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:06:11



ANNIKA BERTILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:00:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:05:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Röda Kvarn i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BERTILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:58:20



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:00:14



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 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.