



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Södermalm | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Södermalm I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1053 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-19.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 17:1	1943-11-29	1944

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	196
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	718
10	p-platser	0
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>914</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 10 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joakim Lindström	Ordförande
Malte Martinsson	Ledamot
Gabriela Dubach	Ledamot
Emelie Hansson	Ledamot
Jimmy Vendin	Ledamot - utsedd av HSB



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriela Dubach  
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gabriela Dubach och Joakim Lindström och Jimmy Vendin.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.  
Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.  
Beslut 1 av 2 antogs att anta nya normalstadgat 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,3%.  
En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.  
Hyra för parkeringsplatser höjdes med 50kr/månad per 2024-01-01.

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 2023-07-15, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Markunderhåll och platsättning som grund för placering av fler nya cykelställ
2019	Belysning på kortsidan
2019	Byte av värmväxlare och styrreglercentral av Gävle Energi
2019	Byte av renssilar/stuprör
2019	Sotning
2020	Injustering värmesystem
2021	Låsbyte
2021	OVK-besiktning
2023	Dränering av grunden (pågående)

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

Årtal	Ändamål
2024	Tvättstugan
2024	Byte torkskåp
2025	Måla trapphus

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	229	130	260	299	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 079	3 704	3 864	4 047	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 079	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	330	298	290	262	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	847	847	821	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 129	1 010	990	962	0
Nettoomsättning, tkr	967	924	906	880	894
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	-36	38	71	24
Soliditet, %	29	31	30	29	27

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:** 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.

**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.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	24 625	0	0	24 625
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	274 742	0	48 000	322 742
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>299 367</b>	<b>0</b>	<b>48 000</b>	<b>347 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 303 602	-35 611	-48 000	1 219 991
Årets resultat, kr	-35 611	35 611	54 339	54 339
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 267 991</b>	<b>0</b>	<b>6 339</b>	<b>1 274 330</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 567 358</b>	<b>0</b>	<b>54 339</b>	<b>1 621 697</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 000 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	1 267 991
Årets resultat, kr	54 339
Reservation till underhållsfond, kr	-48 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 274 330</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 274 330</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	967 099	923 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 393	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 031 492</b>	<b>923 891</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-567 314	-577 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 242	-152 993
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-14 316	-21 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-154 625	-154 625
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-906 497</b>	<b>-907 273</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>124 996</b>	<b>16 618</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 233	3 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 440	-55 260
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	-225
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-70 657</b>	<b>-52 229</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>54 339</b>	<b>-35 611</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 175 390	4 330 015
Pågående nyanläggningar	Not 10	679 242	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 854 632</u>	<u>4 330 015</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>4 854 632</b></u>	<u><b>4 330 015</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		64 367	15 212
Avräkningskonto HSB		127 327	305 537
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	35 064	319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 380	62 937
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>287 137</u>	<u>384 005</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	441 350	414 080
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>441 350</u>	<u>414 080</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>728 488</b></u>	<u><b>798 085</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>5 583 120</b></u>	<u><b>5 128 100</b></u>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 625	24 625
Fond för yttre underhåll	322 742	274 742
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>347 367</b>	<b>299 367</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 219 991	1 303 602
Årets resultat	54 340	-35 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 274 331</b>	<b>1 267 991</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 621 699</b>	<b>1 567 359</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 696 000	1 753 451
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>696 000</b>	<b>1 753 451</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 032 154	1 634 416
Medlemmarnas inre fond	Not 15 5 660	5 660
Leverantörsskulder	53 373	36 657
Aktuell skatteskuld	Not 16 1 344	2 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 0	1 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 172 892	126 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 265 422</b>	<b>1 807 290</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 961 422</b>	<b>3 560 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 583 120</b>	<b>5 128 100</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	124 996	16 618
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	154 625	154 625
	<u>279 621</u>	<u>171 244</u>
Erhållen ränta	12 233	3 256
Erlagd ränta	-74 175	-53 610
Övriga poster	-450	-225
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>217 229</u>	<u>120 664</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 342	-16 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	52 129	-4 888
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>188 016</u>	<u>99 704</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-679 242	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-679 242</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	340 287	-146 673
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>340 287</u>	<u>-146 673</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-150 939</b>	<b>-46 969</b>
Likvida medel vid årets början	719 617	766 585
Likvida medel vid årets slut	<u>568 677</u>	<u>719 617</u>
	<b>-150 939</b>	<b>-46 969</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos SBAB 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	2 839 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	697 320	649 920
Årsavgifter lokaler	134 376	125 232
Hysesintäkt garage och bilplatser	34 250	37 050
Konsumtionsavgift el	96 733	94 863
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 533	7 415
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 888	9 421
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	-10
	<b>967 099</b>	<b>923 891</b>
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och tv.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	48 254	0
Intrångsersättning	16 139	0
	<b>64 393</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-37 037	-85 961
El	-116 667	-107 726
Uppvärmning	-115 748	-110 351
Vatten	-69 568	-54 496
Renhållning	-24 602	-19 880
Bevakningskostnader	-12 086	0
TV, bredband, iptelefoni	-11 959	-11 671
Obligatoriska besiktningar	0	-2 758
Serviceavtal	-1 518	-9 007
Förvaltningskostnader	-120 178	-93 576
Försäkringar	-16 444	-15 025
Fastighetsskatt	-32 705	-31 655
Övriga driftskostnader	-8 800	-35 713
	<b>-567 314</b>	<b>-577 818</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-6 792	-10 659
Övriga förvaltningskostnader	-98 612	-86 190
Kostnader överlåtelse och panter	-2 783	-9 398
Föreningsverksamhet	0	-4 056
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 714	-5 714
Konsulter	-43 541	-24 175
Medlemsavgifter HSB	-12 800	-12 800
	<b>-170 242</b>	<b>-152 993</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-14 740	-13 420
Revisionsarvode	4 000	-4 000
Sociala avgifter	-3 576	-4 417
	<b>-14 316</b>	<b>-21 837</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-153 788	-153 788
Markanläggningar	-837	-837
	<b>-154 625</b>	<b>-154 625</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Specifika vad det är	-450	-225
	<b>-450</b>	<b>-225</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 528 979	7 528 979			
Ingående anskaffningsvärde mark	18 084	18 084			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 751	16 751			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 563 814</b>	<b>7 563 814</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 224 584	-3 070 796			
Årets avskrivningar byggnader	-153 788	-153 788			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 214	-8 377			
Årets avskrivningar markanläggningar	-837	-837			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 388 424</b>	<b>-3 233 798</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 175 390</b>	<b>4 330 015</b>			
Redovisade värden byggnader	4 150 607	4 304 395			
Redovisade värden mark	18 084	18 084			
Redovisade värden markanläggningar	6 699	7 537			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Södertull 17:1					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1990	8 000 000	2 995 000	10 995 000	10 995 000
Lokaler		618 000	269 000	887 000	887 000
		<b>8 618 000</b>	<b>3 264 000</b>	<b>11 882 000</b>	<b>11 882 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				6 530 000	6 530 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 530 000</b>	<b>6 530 000</b>
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Årets Investering	679 242	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>679 242</b>	<b>0</b>			
Pågående nyanläggningar avserdränering och planeras vara klart under våren 2024.					
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	7 682	319			
Mervärdeskatt	27 382	0			
	<b>35 064</b>	<b>319</b>			
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	18 848	16 444			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 076	2 351			
Förutbetalad administration	14 998	14 647			
Förutbetalad fastighetsskötsel	10 296	9 853			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	8 448	11 936			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 714	7 706			
	<b>60 380</b>	<b>62 937</b>			
<b>Not 13 BANK</b>					
SBAB	441 350	414 080			
	<b>441 350</b>	<b>414 080</b>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		4,75%	2024-02-27	1 435 101	64 000
Stadshypotek 164-4251		4,75%	2024-02-15	550 000	0
Swedbank		1,50%	2024-02-23	1 031 053	191 380
Swedbank		4,19%	2028-06-21	712 000	16 000
				<b>3 728 154</b>	<b>271 380</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>696 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					16 000
Lån som ska konverteras inom ett år					3 016 154
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>3 032 154</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 085 520
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 371 254
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	5 660	5 660
	<b>5 660</b>	<b>5 660</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	1 344	2 208
	<b>1 344</b>	<b>2 208</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	1 393
	<b>0</b>	<b>1 393</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	9 515	11 205
Upplupna sociala avgifter	2 990	3 521
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 608	28 166
Upplupna räntekostnader	11 051	2 786
Upplupen revision	10 000	12 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 883	52 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 845	16 855
	<b>172 892</b>	<b>126 957</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Emelie Hansson.....  
Gabriela Dubach.....  
Jimmy Vendin.....  
Joakim Lindström.....  
Malte Martinsson

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

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Södermalm i Gävle, org.nr. 785000-1053

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Södermalm i Gävle för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Södermalm i Gävle för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JOAKIM LINDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:21:46



**JIMMY VENDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:44:33



**MALTE MARTINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:57:33



**EMELIE HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 08:51:44



**GABRIELA DUBACH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:00:53



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:10:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:12:36



# 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.