



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrätts ekonomi

 <b>Sparande</b> 150 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 12 785 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 554 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 200 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 738 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Pernau I Gävle

MEMLER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
150 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
12 785 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 554 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
200 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
738 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Pernau I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 41:10	1968-01-01	1973
Södertull 41:11	1968-01-01	1973
Södertull 41:9	1968-01-01	1973

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
223	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 545
4	lokaler (hyresrätt)	76
35	p-platser Murengatan	0
37	p-platser Källbacksgatan	0
<b>Totalt 299 objekt</b>		<b>14 621</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 60 st 2 rok, 114 st 3 rok, 8 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Södertull GA:3	G:A			Parkeringsplats, Dagvattenledningar med brunnar och belysningsstolpar med därtill hörande ledningsnät

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Rusthoi	Ordförande
Toni Holm	Ledamot
Inger Jensen	Ledamot
Anneli Westlund	Ledamot
Pia Wikström	Ledamot
Caroline Dahlström	Ledamot
Jenny Huynh	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Pia Wikström  
Mikael Rusthoi  
Anneli Westlund  
(HSBs ledamot)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare** har varit Mikael Rusthoi, Caroline Dahlström, Toni Holm samt vicevärden Robert Herpai som extern firmatecknare.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening

**Revisorer** har varit: Anders Kvick vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

**Valberedning** har varit: Lisa Ledin och Bo Andersson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslut om nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-08-17 varvid planen uppdaterades.

Under 2023 har följande åtgärder utförts:

- Arbeten efter översvämningen 2021 har under året i stort sett slutförts med följande åtgärder; tvättstugorna i hus 71 har ändrats i plan och renoverats. Alla trädörrar i källaren i hus 71 har bytts ut mot nya. Målning av golven i källaren har utförts i 71.
- Balkongerna har nu nått sin livslängd och för att kunna vidtaga åtgärder utfördes under året en besiktning av nästan samtliga balkonger. Resultaten innebr att inom tio år måste de bytas ut. fram till dess byte sker måste med början under 2024 borttagning av dålig betong, lagning och lappning göras. Under närmaste tiden måste återkommande besiktningar göras intervallvis för att säkerställa balkongernas säkerhet och användande.
- OVK-besiktning har utförts enligt föreskriven lag. I stort sett uppvisar besiktningen godkänt resultat, några mindre åtgärder behöver göras på en del fläktar vilka kommer att åtgärdas under 2024.
- Skyddsrummet i hus 67 är besiktigt och uppdaterat till ny gällande föreskrifter vilket nu föreningens samtliga tre skyddsrum nu är.
- Avloppsstammen i hus 69 har orsakart luktpöblem under en tid. Underhållsspolning och filmning har utförts. En viss relining har gjort på en del men visar sig att det behöver göras på resterande. Sättningar har orsakat sprickbildning i avloppsstammen.
- Under våren blåste taket över källargången vid 71 A ned. Turligt nog så kom ingen och inget till skada. Taket återmonterades nu med ordentligare besfästning.
- Fastighetsbesiktning utfördes under september av styrelsen tillsammans med HSB-konsulten Martin Svedén. Underhållsplanen reviderades och beställning gjordes på en modernare och mer användarvänligare underhållsplan vilken lämnades över till föreningen i december.

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

Årtal	Ändamål
2019	Byte av hiss i 71C. Tvättmaskin utbytt. Stamrusten påbörjades i januari i 67A. Byte av lås till entréer och lägenhetsdörrar samt källare och förråd påbörjades.
2020	Stamrusten blev klar i Maj. byten av lås färdigställdes. Byte av namntavlor till digitala skärmar i entréerna. Två hissar bytta i 71H och 67E. Sotning och rengöring av alla fläktar. Byte av alla elmätare inom IMD systemet.
2021	Fortsatt hissbyte 71C,F och G. 2 st expansionskärl till värmesystemet utbytta. 5 st nya tvättmaskiner. Nya utemöbler och pergolor inköpta. Spolning och filmning av utgående stammar i 67 och 69.
2022	2st takfläktar bytta. en hiss bytt 71A. två skyddsrum åtgärdade. målning av källarnedgångar.
2023	OVK-besiktning utförd. Besiktning av i stort sett samtliga balkonger utförd. Nya cykelställ vid 67. besiktning av skyddsrum i 67. Underhållsspolning och filmning av avloppsstammen i 69.

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

Årtal	Ändamål
2024	Lagning av asfaltsytor hus 67, balkongplattorna ska lagas, avstängningsventiler värme, 1 st hissbyte,
2025	byte av hissar, Dräneringsledning hus 71 bytes, stuprör och hängrännor bytes samtliga hus,
2026	Målning av källarutrymmen(ej gång) i hus 71, byte av radiatorer och element i hus 67. byte av elarmaturer i källarna hus 67 - 71, 1 hissbyte, byte av styr- och reglerenhet undercentral
2027	1 hissbyte, dörrbyte lägenhet,
2028	1 hissbyte, byte av radiatorer och element i hus 69 - 71,

**Fritidsverksamhet och aktiviteter**

Fritidskommittén har genomfört följande aktiviteter under 2023: Under året har det förekommit cafékvällar på torsdagar under våren. Under sommaren genomfördes ett antal grillkvällar. En stor aktivitet som genomfördes under hösten var firande av föreningens 50 år där samtliga medlemmar bjöds in, aktiviteten var gratis och vi ordnade: Musikquiz, kort föredrag om föreningens historia, Gävle hembryggare bjöd på ett jubileumsöl dagen till ära och föreningslokalen hade dukats i ordning av fritidskommittén som även gjorde färdiga buffétallriker till var och en. En specialdesignad tårta avnjöts. Ett 50-tal anmälningar. I december genomfördes traditionsenligt jultallrik med dels hemleverans för de som inte kunde hämta själv, dels hämtning av tallrik och dessutom en möjlighet att tillsammans avnjuta den i föreningslokalen. Ett 20tal hade valt att sitta i föreningslokalen. Totalt antal tallriker som beställdes hos Citygross var 70.

**Studieverksamhet**

Nya styrelsemedlemmar erbjuds styrelseutbildning via webbkurs.

**Vicevärd**

Har varit Robert Herpai. Vicevärden har expeditionstid helgfria tisdagar kl. 17.00 till 18.30

**Miljöarbetet**

Miljöansvarig är vicevärden.

**Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av fastighetsskötare Liselott Westlin.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 280 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 282.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	121	71	109	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 554	3 615	3 686	3 758	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 572	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	200	194	192	181	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	626	569	558	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	943	928	617	602	0
Nettoomsättning, tkr	11 011	9 775	9 014	8 800	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-229	-330	-674	443	0
Soliditet, %	18	18	18	18	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*"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 föreningens förlust

Årets förlust är -229 tkr. Kassaflödet är positivt och föreningen har en god likviditet. Orsaken till det negativa resultatet är bland annat att kostnaderna för snöröjning har ökat samt ökade kostnader för konsultarvoden. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning.

Föreningen har höjt avgifterna för både år 2023 och 2024.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 966 800	0	0	1 966 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	367 000	0	0	367 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 798 457	0	119 267	3 679 190
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 132 257</b>	<b>0</b>	<b>119 267</b>	<b>6 012 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 014 476	-329 549	119 267	5 804 194
Årets resultat, kr	-329 549	329 549	-229 162	-229 162
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 684 927</b>	<b>0</b>	<b>-109 895</b>	<b>5 575 032</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 817 184</b>	<b>0</b>	<b>9 372</b>	<b>11 588 022</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 582 000 kr samt ianspråktagande skett med 701 267 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	5 684 927
Årets resultat, kr	-229 162
Reservation till underhållsfond, kr	-582 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	701 267
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 575 032</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>5 575 032</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 010 888	9 775 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 783 873	3 793 496
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>13 794 761</b>	<b>13 568 738</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 794 717	-10 327 005
Underhåll enligt plan	Not 5	-741 267	-292 996
Övriga externa kostnader	Not 6	-719 775	-550 837
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-305 172	-275 385
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 680 347	-1 802 427
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-13 241 277</b>	<b>-13 248 650</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>553 484</b>	<b>320 088</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 498	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 993	-650 128
Övriga finansiella poster	Not 9	-150	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-782 646</b>	<b>-649 637</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-229 162</b>	<b>-329 549</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	60 937 884	62 552 446
Inventarier och installationer	Not 11	180 768	246 552
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>61 118 652</u>	<u>62 798 998</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>61 118 652</b></u>	<u><b>62 798 998</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		43 318	4 339
Avräkningskonto HSB		2 778 491	1 517 061
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	392 307	67 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 219 009	2 317 623
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 433 125</u>	<u>3 906 850</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		18 459	10 738
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>18 459</u>	<u>10 738</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>4 451 584</b></u>	<u><b>3 917 588</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>65 570 235</b></u>	<u><b>66 716 586</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	1 966 800	1 966 800
Upplåtelseavgifter	367 000	367 000
Fond för yttre underhåll	3 639 190	3 798 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 972 990</b>	<b>6 132 257</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 844 194	6 014 476
Årets resultat	-229 162	-329 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 615 032</b>	<b>5 684 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 588 022</b>	<b>11 817 184</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 25 094 020	44 358 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 094 020</b>	<b>44 358 750</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	26 862 750	8 486 270
Medlemmarnas inre fond	Not 15 28 785	28 785
Leverantörsskulder	522 784	699 062
Aktuell skatteskuld	Not 16 28 709	29 094
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 12 464	14 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 432 700	1 282 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>28 888 193</b>	<b>10 540 652</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>53 982 213</b>	<b>54 899 402</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 570 235</b>	<b>66 716 586</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	553 484	320 088
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 680 347	1 802 427
Övriga poster	0	0
	<u>2 233 830</u>	<u>2 122 515</u>
Erhållen ränta	6 498	491
Erlagd ränta	-774 782	-664 796
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-150	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 465 396</u>	<u>1 458 210</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	735 155	-1 619 035
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-43 150	238 609
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>2 157 401</b></u>	<u><b>77 783</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-206 999
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-206 999</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-888 250	-1 051 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-888 250</b></u>	<u><b>-1 051 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 269 151</b>	<b>-1 180 216</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 527 799	2 708 015
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 796 950</u>	<u>1 527 799</u>
	<u><b>1 269 151</b></u>	<u><b>-1 180 216</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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.

#### Kassaflödesanalys

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



	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	10 011 528	9 101 028
Hysesintäkt lokaler	20 700	18 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	120 060	116 760
Hysesintäkt övrigt	40 315	41 316
Konsumtionsavgift el	488 758	426 086
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	230 805	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	36 938	28 717
Övriga primära intäkter och ersättningar	61 784	43 335
	<b>11 010 888</b>	<b>9 775 242</b>
* I Årsavgifter ingår värme, vatten och tv/bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	2 464 908	3 793 496
Bidrag	318 965	0
	<b>2 783 873</b>	<b>3 793 496</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-3 233 494	-4 575 428
El	-713 048	-680 753
Uppvärmning	-1 444 043	-1 435 586
Vatten	-770 414	-723 493
Renhållning	-489 054	-320 127
Bevakningskostnader	-1 841	0
TV, bredband, iptelefoni	-503 560	-176 630
Obligatoriska besiktningar	-94 721	0
Serviceavtal	-373 972	-266 135
Hissar serviceavtal & besiktning	-63 551	-56 351
Förvaltningskostnader	-1 264 169	-1 145 914
Försäkringar	-448 401	-394 930
Fastighetsskatt	-342 287	-342 287
Övriga driftskostnader	-52 162	-209 370
	<b>-9 794 717</b>	<b>-10 327 005</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-15 485	0
Underhåll huskropp utvändigt	-410 441	-292 996
Underhåll mark och utemiljö	-315 340	0
	<b>-741 267</b>	<b>-292 996</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-22 632	-21 935
Övriga förvaltningskostnader	-251 289	-292 108
Kostnader överlåtelse och panter	-37 644	-27 239
Föreningsverksamhet	-5 430	-12 704
Kontorsutrustning och -material	-13 282	-2 828
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 607	-19 145
Konsulter	-170 219	0
Förbrukningsinventarier	-1 952	-2 190
Medlemsavgifter HSB	-74 600	-74 900
Arrende, hyra, leasing	-126 119	-97 788
	<b>-719 775</b>	<b>-550 837</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-114 200	-90 500
Vicevärdsarvode	-120 000	-120 000
Övriga arvoden	0	-4 800
Revisionsarvode	-6 000	0
Sociala avgifter	-64 972	-60 085
	<b>-305 172</b>	<b>-275 385</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 607 475	-1 729 209
Markanläggningar	-7 087	-7 087
Installationer och inventarier	-65 784	-66 131
	<b>-1 680 347</b>	<b>-1 802 427</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader	-150	0
	<b>-150</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 038 190	77 520 690
Omklassificering	0	83 208
Årets investering byggnader	0	434 292
Ingående anskaffningsvärde mark	2 106 000	2 106 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	283 500	283 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 427 690</b>	<b>80 427 690</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-17 811 455	-16 082 247
Årets avskrivningar byggnader	-1 607 475	-1 729 209
Ingående avskrivningar markanläggningar	-63 789	-56 701
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 087	-7 087
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 489 806</b>	<b>-17 875 244</b>

**Utgående redovisat värde**

60 937 884 62 552 446

Redovisade värden byggnader	58 619 260	60 226 735
Redovisade värden mark	2 106 000	2 106 000
Redovisade värden markanläggningar	212 624	219 711

**Fastighetsbeteckning:** Södertull 49:9, 41:10 och 41:11 i Gävle

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1973	137 000 000	61 000 000	198 000 000	198 000 000
Lokaler		274 000	81 000	355 000	355 000
		<b>137 274 000</b>	<b>61 081 000</b>	<b>198 355 000</b>	<b>198 355 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	55 736 000	55 736 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 736 000</b>	<b>55 736 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	716 241	799 449
Årets försäljning, utrangering	0	-83 208
Utgående anskaffningsvärden	716 241	716 241

Ingående avskrivningar	-469 688	-486 766
Årets avskrivningar	-65 784	-66 131
Årets försäljning, utrangering	0	83 208
Utgående avskrivningar	-535 473	-469 688

**Utgående redovisat värde**

180 768 246 552

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	390 134	60 965
Övrig skattefordran	2 173	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 862
	<b>392 307</b>	<b>67 827</b>

<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	585 982	448 401
Förutbetalad Albergo	41 254	41 254
Förutbetalad kabel-TV och bredband	120 865	120 759
Förutbetalad HSB Södra Norrland	274 070	240 625
Förutbetalad hissarm	6 349	6 098
Förutbetalad Styr och Ställar	19 974	19 454
Förutbetalad Gävle kommun	57 735	54 202
Förutbetalad skrivare	4 823	4 027
Förutbetalad bevakning	4 563	1 841
Upplupen intäkt el	46 541	38 718
Förutbetalad lås & nyckel	24 391	24 391
Förutbetalad Home Solutions	17 561	17 561
Upplupen försäkringsersättning	0	1 300 292
Förutbetalad Nomor	14 052	0
Förutbetalad Certego	849	0
	<b>1 219 009</b>	<b>2 317 623</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,78%	2026-07-30	6 498 000	0
Stadshypotek		1,47%	2029-12-01	11 511 750	0
Stadshypotek		1,20%	2024-12-30	12 211 750	1 051 000
Stadshypotek		3,49%	2027-01-30	2 935 270	0
Stadshypotek		3,60%	2027-03-30	4 800 000	0
Stadshypotek		1,83%	2027-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek		1,15%	2024-09-01	12 000 000	0
				<b>51 956 770</b>	<b>1 051 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 745 020**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0  
Lån som ska konverteras inom ett år 24 211 750  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 211 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,57%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 204 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 46 701 770  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	28 785	28 785
	<b>28 785</b>	<b>28 785</b>
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	28 709	29 094
	<b>28 709</b>	<b>29 094</b>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	1 525	0
Personalens källskatt	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	3 142	3 142
Övriga kortfristiga skulder	4 797	8 527
	<b>12 464</b>	<b>14 669</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	18 538	17 438
Upplupna räntekostnader	67 880	53 669
Förutbetalda årsavgifter och hyror	853 035	808 343
Upplupna löner och arvoden	59 000	55 500
Upplupen föreningsvald revisor	6 000	6 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	305 576	269 903
Upplupen revision	22 800	21 918
Upplupen snöröjning	84 925	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 946	0
	<b>1 432 700</b>	<b>1 282 771</b>

#### Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anneli Westlund

.....  
Caroline Dahlström

.....  
Inger Jensen

.....  
Jenny Huynh

.....  
Mikael Rusthoi

.....  
Pia Wikström

.....  
Toni Holm

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

Anders Kvick  
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Pernau i Gävle, org.nr. 785000-3281

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Pernau 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Pernau 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Kvick  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MIKAEL RUSTHOI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:04:56



**JENNY HUYNH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:26:33



**ANNELI WESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:38:17



**PIA WIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:05:15



**CAROLINE DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:05:11



**INGER JENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:40:05



**TONI HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:43:01



**ANDERS KVICK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:57:31



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 05:21:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANDERS KVICK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:53:39



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 05:22:59



# 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 står något i årsredovisningen.