



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf England I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf England I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1111 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 1944. 2023 är föreningens 77:e år. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 11:6	1944-04-15	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 368
17	p-platser	0
Totalt 41 objekt		1 368

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok.
I föreningen finns även en möteslokal och ett uthyrningsrum.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Kouva	Ordförande
Nils-Åke Persson	Ledamot
Jesper Fahlgren	Ledamot
Martin Larsson	Ledamot
Anna Jonsson	Ledamot
Daniel Lindkvist	Ledamot - utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils-Åke Persson, Anna Jonsson.
Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Åke Persson, Kristina Kouva, Jesper Fahlgren och Daniel Lindkvist

Revisorer har varit: Urban Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.
Valberedning har varit: Maria Wickman (sammanställande) och Lola Fernlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Stämman tog enhälligt det första beslutet av två om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.
En förändring av årsavgiften med +4,7% 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 2023-08-16.

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

Årtal	Ändamål
2019	Brytskydd dörrar. Belysning parkering.
2020	Målning av källarfönster. Stamspolning. Investera i nytt låssystem och ny tilläggsisolering på vinden.
2021	Byte till sensorstyrda LED-lampor i trapphus och källargångar.
2022	Ny puts på sockel vid gavel 14. Laga putsskador i trapphus.
2023	Relining av spillvattenledningar i källare. Nätstaket med stolpar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av termostater på elementen i lägenheterna. Åtgärda putsskador på källarväggar. Målning entrédörrar. OVK-besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	235	199	264	299	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 968	2 979	3 056	3 153	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 968	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	239	223	213	192	0
Årsavgifter, kr/kvm	818	783	783	783	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	809	809	808	0
Nettoomsättning, tkr	1 175	1 132	1 132	1 131	1 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	29	116	122	110
Soliditet, %	41	41	40	37	37

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust: Årets resultat är -58 tkr. Det negativa resultatet beror på att 20% av årets investering relining har kostnadsförts som underhåll. Styrelsen bedömer inte att föreningen kommer ha några problem att finansiera sina kommande ekonomiska 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	28 505	0	0	28 505
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 278 206	0	-118 295	1 159 910
S:a bundet eget kapital, kr	1 306 711	0	-118 295	1 188 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 703 177	28 762	118 295	1 850 234
Årets resultat, kr	28 762	-28 762	-57 817	-57 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 731 939	0	60 478	1 792 417
S:a eget kapital, kr	3 038 650	0	-57 817	2 980 832

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 295 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	1 731 939
Årets resultat, kr	-57 817
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 792 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 792 417

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	1 185 019	1 131 655
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 185 019	1 131 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-594 400	-609 391
Underhåll enligt plan	Not 4	-184 295	-67 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 804	-106 119
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 144	-49 354
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 668	-181 307
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 128 310	-1 013 973
RÖRELSERESULTAT		56 708	117 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 475	3 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 001	-92 548
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-114 526	-88 920
ÅRETS RESULTAT		-57 817	28 762

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 173 916	5 808 811
Inventarier och installationer	Not 9	19 962	26 055
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 193 878</u>	<u>5 834 866</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 193 878</u>	<u>5 834 866</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		511 633	744 636
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	612	591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 556	49 975
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>564 801</u>	<u>795 202</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	417 977	707 845
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>417 977</u>	<u>707 845</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		4 450	4 450
Bank	Not 13	99 214	99 714
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>103 664</u>	<u>104 164</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 086 442</u>	<u>1 607 210</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 280 320</u>	<u>7 442 076</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 505	28 505
Fond för yttre underhåll	1 159 911	1 278 206
Summa bundet eget kapital	1 188 416	1 306 711
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 850 234	1 703 177
Årets resultat	-57 817	28 762
Summa fritt eget kapital	1 792 417	1 731 939
Summa eget kapital	2 980 832	3 038 650
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 952 000	4 060 000
Summa långfristiga skulder	3 952 000	4 060 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	108 000	108 000
Leverantörsskulder	48 892	65 540
Aktuell skatteskuld	Not 15 4 443	3 114
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 402	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 185 751	166 371
Summa kortfristiga skulder	347 488	343 427
Summa skulder	4 299 488	4 403 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 280 320	7 442 076

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	56 708	117 682
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	194 668	181 307
	<u>251 376</u>	<u>298 989</u>
Erhållen ränta	10 546	1 487
Erlagd ränta	-127 001	-92 548
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>134 921</u>	<u>207 928</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-673	-4 659
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 061	61 326
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>138 310</u>	<u>264 595</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-553 680	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-21 910
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-553 680</u>	<u>-21 910</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-108 000	-108 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-108 000</u>	<u>-108 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-523 370	134 685
Likvida medel vid årets början	1 556 645	1 421 959
Likvida medel vid årets slut	<u>1 033 274</u>	<u>1 556 645</u>
	-523 370	134 685

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar 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	3 872 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 118 880	1 070 652
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 075	44 100
Hysesintäkt övrigt	1 075	450
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 636	5 239
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 846	10 870
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 507	344
	1 185 019	1 131 655
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, tv & bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 277	-67 467
El	-37 605	-35 177
Uppvärmning	-190 167	-182 049
Vatten	-99 422	-94 591
Renhållning	-39 034	-35 220
TV, bredband, iptelefoni	-39 272	-39 239
Serviceavtal	-127	-1 397
Förvaltningskostnader	-107 387	-98 400
Försäkringar	-11 088	-10 402
Fastighetskatt	-38 136	-36 456
Övriga driftskostnader	-8 884	-8 993
	-594 400	-609 391
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-138 420	-67 803
Underhåll mark och utemiljö	-45 875	0
	-184 295	-67 803
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 600	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-71 641	-68 398
Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-11 346
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-100 804	-106 119
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 750	-26 750
Vicevärdarvode	-12 000	-12 000
Revisionsarvode	-4 000	-3 000
Sociala avgifter	-9 394	-7 604
	-54 144	-49 354
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-186 618	-175 083
Markanläggningar	-1 957	-1 957
Installationer och inventarier	-6 093	-4 267
	-194 668	-181 307

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 336 938	10 336 938
Årets investering byggnader: Relining	553 680	0
Ingående anskaffningsvärde mark	39 600	39 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	39 150	39 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 969 368	10 415 688

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 579 470	-4 404 388
Årets avskrivningar byggnader	-186 618	-175 083
Ingående avskrivningar markanläggningar	-27 407	-25 450
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 957	-1 957
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 795 453	-4 606 878

Utgående redovisat värde**6 173 916 5 808 811**

Redovisade värden byggnader	6 124 530	5 757 468
Redovisade värden mark	39 600	39 600
Redovisade värden markanläggningar	9 786	11 743

Fastighetsbeteckning: Söder 11:6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	17 600 000	8 400 000	26 000 000	26 000 000
		17 600 000	8 400 000	26 000 000	26 000 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	10 490 000	10 490 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 490 000	10 490 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	39 659	17 749
Årets investeringar	0	21 910
Utgående anskaffningsvärden	39 659	39 659

Ingående avskrivningar	-13 604	-9 337
Årets avskrivningar	-6 093	-4 267
Utgående avskrivningar	-19 697	-13 604

Utgående redovisat värde**19 962 26 055**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	612	591
	612	591

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	14 017	11 088
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 824	9 812
Förutbetalad administration	5 913	5 650
Förutbetalad fastighetsskötsel	16 893	16 222
Upplupna ränteintäkter	4 512	2 583
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 397	4 620
	52 556	49 975

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto Länsförsäkringar	3,80%	2024-03-12	417 977	707 845
			417 977	707 845

Not 13 BANK

Länsförsäkringar	99 214	99 714
	99 214	99 714

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,98%	2026-03-30	2 100 000	108 000
Länsförsäkringar Bank & Försäk		4,29%	2025-09-30	1 960 000	0
				4 060 000	108 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 952 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 108 000
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **108 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 432 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 520 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 443	3 114
	4 443	3 114

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	300	300
Arbetsgivaravgifter	102	102
	402	402

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	21 000	21 000
Upplupna sociala avgifter	6 598	6 599
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 372	30 792
Upplupen revision	11 500	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 625	97 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 656	0
	185 751	166 371

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Jonsson.....
Daniel Lindkvist.....
Jesper Fahlgren.....
Kristina Kouva.....
Martin Larsson.....
Nils-Åke Persson

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

Urban Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf England i Gävle, org.nr. 785000-1111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf England 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. Revisoremas 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. 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 England 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 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 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 överträdelse 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

Urban Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA KOUVA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:38:33



JESPER FAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:48:05



ANNA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:28:08



NILS-ÅKE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:12:37



DANIEL LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:26:31



MARTIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:11:17



URBAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:30:04



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:53:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

URBAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:31:34



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:57:18





STYRELSEN FÖR HSB brf England i Gävle


Org. nr: 785000-1111


Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 235 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 12539 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 2968 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 3,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 239 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

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

	Årsavgift 818 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.