



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 230 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 963 kr/kvm	 Skuldsättning 5 235 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 795 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Bogården | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
230 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
7 963 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
5 235 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
7 %

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
191 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



Årsavgift
795 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 Bogården I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-5100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 25.12	1985-01-01	1988

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
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13746
10	garageplatser	0
10	p-platser	0
1	lokal (hyresrätt)	15
Totalt 198 objekt		13761

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 6 st 1.5 rok, 59 st 2 rok, 5 st 2.5 rok, 52 st 3 rok, 12 st 3.5 rok, 23 st 4 rok, 9 st 4.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Norrtull GA:2	G:A	716459-3324		Underhåll av gemensam innergård med portiker

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Lodin	Ordförande
Bernhard Von Oelreich	Ledamot
Björn Belin	Ledamot
Carola Hallqvist	Ledamot
Andreas Örnebag	Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Eva Gustavsson	Suppleant
Rojda Günes Obeyd	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Bernhard Von Oelreich, Björn Belin, Eva Gustavsson

Firman tecknas:
Tommy Lodin, Carola Hallqvist, Bernhard Von Oelreich, Björn Belin
Firman tecknas av två enl ovan i förening.

Revisorer har varit: Linnea Holmgren vald av föreningen som tyvärr flyttade i September, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo revision.

Valberedning har varit:
Inge Hammarström (sammanställande), Annika Borgström, Ulf Kriström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.
På stämman togs första beslut om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +7,2% 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 2023-04-18 varvid planen uppdaterades.

Årsavgiften höjdes från 1/1 2023 med 1,5%.

Beslut togs under hösten att höja avgiften från 1/1 2024 med 7,2%.

Bakgrunden är aviserade höjningar på bl.a vatten, elavgifter, fjärrvärme, renhållning samt omläggning av ett lån 30/12 till en högre ränta och en omläggning av ett lån senare under 2024.

Den 30/12 2023 omsattes ett lån på 15 Mkr med ränta 2,68%. Lånet ändrade omsättningstid till 2 år och ny ränta 4,69%. Den

1/9 2024 omsättes ett lån på 15 Mkr med ränta 1,07%.

Projektering och genomförande värmeåtervinning avslutades i kvartal 2 2023. Uppföljning visar att vi uppnår en besparing med de nya värmepumparna. En korrekt uppskattning av besparingen kan dock inte göras förrän vi har ett bra jämförelse material.

Den utdragna processen med OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) avslutades under våren 2023.

Under början på året blev vi färdiga med målning av trapphus.

I Juni ansökte vi om elstöd hos energimyndigheten och blev beviljade detta.

Återkommande störningar i avloppssystem trots förebyggande spolning vart 5:e år gjorde att styrelsen beslutade sig för en översyn av status avloppsstammar. Det resulterade i att liggande avloppsrör byttes ut i trapphus Kaplansgatan 24, Hantverkargatan 20B, 20C, 22A. Dessutom genomfördes en spolning av utvalda trapphus och filmning med kamera av stående stammar. Resultatet visar att vi inte har någon noterbar störning och att vi kan hålla oss till planeringen i underhållsplan för ett stambyte.(2034)

Störningar såsom vattenskador har varit kostsamma 2023 jmf med 2022. Som en följd av detta har försäkringsbolagen aviserat höjningar. Efter diskussioner runt offerter med vår försäkringsmäklare landade vi i att återigen ge Länsförsäkringar förtroendet för 2024. Årskostnaden blev endast en indexering upp. Däremot ökade självriskan till ett prisbasbelopp vilket är normalt för de flesta försäkringsbolag. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

En takbesiktning har genomförts under senvåren. Vi fick anmärningar som skulle åtgärdas omedelbart och detta har utförts. Sedan behövde två plåtytor målas . Det blev nästan klart. En strykning saknas på en yta. Bedömning av tegeltaket är att det behöver bytas om ca 5 år. Montage av solceller kan ej göras förrän taket är bytt. Arbetet med takåtgärder fortsätter våren 2024.

Inom området skydd och säkerhet har vi utfört brandsyn två gånger under året och vi har dessutom följt handlingsplanen för legionella som ni kan läsa om på hemsidan.

Under året har vi tecknat ett gruppavtal avseende TV,internet,telefoni med Tele2. Avtalet som vi tog beslut om på föregående års stämma har gett besparingar till många i föreningen. Se information på hemsidan.

Arbetet med utbyte till LED lampor är klart.

Förbättrad belysning grillplats samt entreer mot innergård har monterats.

Ombyggnad och underhåll:

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3 regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karaktär som skall redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 771000kr (2023) och följer fastställd underhållsplan.

För att få en bra kontinuitet gällande fastighetsbesiktning och kopplat till underhållsplanen tar vi årligen konsultstöd av HSB. Då bestäms vilka områden som skall prioriteras och besiktas och utifrån resultatet läggs in i underhållsplanen. Därefter i budget under hösten beslutar styrelsen vad vi skall budgetera för kommande år.

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

Årtal	Ändamål
2019	Målning pilastrar, trapphus Hantverkargatan 20B samt soprums dörrar. Omkonstruktion golv på delade terrasser samt en mindre balkong. Åtgärd vattenskador i lägenheter under terrasser. Byte av lås system hela fastigheten.
2020	Omkonstruktion golv stor terrass. Åtgärd vattenskador i lägenhet under terrass. Målning trapphus Hantverkargatan 20C och 22A. Renovering samtliga små balkonger N Skeppargatan och Staketgatan pga sprickbildning och korrosion. Spolning avloppsstammar. Inbrotts säkrat cykel förråd. Byte torktumlare.
2021	Fortsatt spolning avloppsstammar. Byte torktumlare. Förstärkning brandskydd soprum och tvättstugor. Målning entré dörrar, samtliga plank och staket. Montage av grind Hantverkargatan 20A. Uppgradering och underhåll värmesystem. Renovering fogar fasader samt betongfogar balkonger utan tak. Renovering golv balkonger Kaplansgatan 24. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Åtgärd vattenskador lägenhet under terrass. OVK ventilationsbesiktning utförd. Åtgärder vegetation innergård.
2022	Utbyte elmätare. Brandvarnare har monterats i alla trapphus. Fortsatt uppgradering underhåll av värmesystem. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Omgjutning balkonggolv balkong utan tak som orsakade läckage till lägenhet under. OVK ventilations kontroll fortsättning. Målning av 5 stycken trapphus. Byte tvättmaskiner. Utbyte till LED lampor överallt startat. Utbyte värmepumpar och uppgradering värmeåtervinning påbörjat. Fasadrengöring väggar och balkonger från mögeltillväxt. Utbyte tvättmaskin.
2023	Utbyte värmepumpar. OVK slutförd. Målning trapphus. Byte till LED lampor. Byte maskiner tvättstuga. Takbesiktningsåtgärder. Utbyte liggande avloppsstammar. Entrebelysning. Belysning grillplats.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning cykelbodas och skorssten Hvg 20C Justering grusgångar och betongplattor Utbyte maskin tvättstuga. Reparation golv stor terrass. 2 grindar magnetlås Takbesiktningsåtgärder
2025	Reparation golv en terrass Lekutrustning utbyte Utbyte maskin tvättstuga Byte stuprör som är dåliga Stampsolning
2026	Reparation av puts och målning vita huskroppar Byte träfönster Säkerhetsdörr etapp 1 Utbyte maskin tvättstuga
2027	Säkerhetsdörrar OVK besiktning Utbyte maskin tvättstuga
2028	Takbyte Solceller vid takbyte Utbyte maskin tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	230	234	269	295	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 235	5 294	5 346	5 399	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 240	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	191	177	174	163	0
Årsavgifter, kr/kvm	795	750	750	750	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	834	805	795	789	0
Nettoomsättning, tkr	11 015	11 053	10 939	10 814	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-362	-242	89	527	0
Soliditet, %	28	28	28	28	0

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

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 resultat är -362 tkr. Kassaflödet är negativt men orsaken till detta är att det har investerats i värmeåtervinning som har bekostats med likvida medel, annars har föreningen god likviditet och relativt låg skuldsättning. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åttaganden.

"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."

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	7 683 822	0	0	7 683 822
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 799 806	0	-262 401	2 537 404
S:a bundet eget kapital, kr	10 483 628	0	-262 401	10 221 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 937 158	-241 784	262 401	19 957 774
Årets resultat, kr	-241 784	241 784	-362 037	-362 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 695 374	0	-99 636	19 595 737
S:a eget kapital, kr	30 179 002	0	-362 037	29 816 963

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 771 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 033 401 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	19 695 373
Årets resultat, kr	-362 037
Reservation till underhållsfond, kr	-771 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 033 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 595 737

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 595 737

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 014 528	11 053 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	457 306	31 390
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 471 834	11 084 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 124 153	-5 681 857
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 033 401	-970 423
Övriga externa kostnader	Not 6	-571 487	-851 298
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-282 026	-305 989
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 493 507	-2 496 492
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 504 574	-10 306 059
RÖRELSERESULTAT		967 260	778 536
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 256	756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 335 553	-1 021 076
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 329 297	-1 020 320
ÅRETS RESULTAT		-362 037	-241 785

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	100 871 593	100 748 082
Inventarier och installationer	Not 10	0	19 204
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 871 593</u>	<u>100 767 286</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 871 593</u>	<u>100 767 286</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 776	12 925
Kundfordringar		22 362	181 460
Avräkningskonto HSB		3 903 288	4 897 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	116 142	195 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	358 111	345 708
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 405 678</u>	<u>5 632 919</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		4 127	2 187
Bank	Not 13	59 113	59 113
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>63 240</u>	<u>61 300</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 468 918</u>	<u>5 694 219</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 340 511</u>	<u>106 461 505</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 683 822	7 683 822
Fond för yttre underhåll	2 537 404	2 799 806
Summa bundet eget kapital	10 221 226	10 483 628
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 957 774	19 937 158
Årets resultat	-362 037	-241 785
Summa fritt eget kapital	19 595 737	19 695 373
Summa eget kapital	29 816 963	30 179 001
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 56 084 635	57 390 414
Summa långfristiga skulder	56 084 635	57 390 414
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 950 960	15 464 441
Medlemmarnas inre fond	Not 15 1 420 938	1 417 762
Leverantörsskulder	613 684	574 441
Aktuell skatteskuld	Not 16 34 105	22 964
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 5 015	15 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 414 211	1 396 533
Summa kortfristiga skulder	19 438 912	18 892 090
Summa skulder	75 523 547	76 282 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	105 340 511	106 461 505

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	967 260	778 536
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 493 507	2 496 492
Övriga poster	0	0
	<u>3 460 767</u>	<u>3 275 028</u>
Erhållen ränta	6 256	756
Erlagd ränta	-1 285 751	-995 886
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 181 272</u>	<u>2 279 897</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	233 062	-260 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	166 901	259 046
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 581 235	2 278 813
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 597 814	-834 046
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 597 814	-834 046
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-975 660	-562 860
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-975 660	-562 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	-992 239	881 907
Likvida medel vid årets början	4 958 766	4 076 859
Likvida medel vid årets slut	<u>3 966 527</u>	<u>4 958 766</u>
	-992 239	881 907

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 54 025 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 *	10 421 385	10 314 048
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-40
Hysesintäkt garage och bilplatser	176 508	175 652
Hysesintäkt övrigt	5 716	5 216
Konsumtionsavgift el	422 511	441 200
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	82 305	0
Avsatt till inre fond	-182 498	-182 498
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 094	8 568
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 860	45 158
Övriga primära intäkter och ersättningar	47 646	245 901
	11 014 528	11 053 205
<p>* I Årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och renhållning. From oktober 2023 har föreningen börjat särredovisa bredband/tv. Jämförelsevis så skulle årsavgiften ha varit 9 984 828 för år 2022 och på 10 139 424 för år 2023 exklusive bredband/tv avgift.</p>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	105 502	31 390
Bidrag	351 804	0
	457 306	31 390
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 147 834	-1 386 866
Sotning	-111 825	0
El	-944 631	-784 916
Uppvärmning	-1 158 823	-1 127 648
Vatten	-524 569	-526 629
Renhållning	-361 129	-331 151
TV, bredband, iptelefoni	-139 872	-73 778
Obligatoriska besiktningar	-60 371	-2 095
Serviceavtal	-136 395	-187 901
Hissar serviceavtal & besiktning	-187 219	-21 140
Förvaltningskostnader	-858 079	-717 331
Försäkringar	-139 583	-132 014
Fastighetskatt	-281 253	-267 403
Övriga driftskostnader	-72 570	-122 985
	-6 124 153	-5 681 857

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-170 625	0
Underhåll huskropp utvändigt	-862 776	-970 423
	-1 033 401	-970 423
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 425	-19 925
Övriga förvaltningskostnader	-188 719	-245 934
Kostnader överlåtelse och panter	-24 164	-51 867
Kontorsutrustning och -material	-454	-6 390
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 767	-15 328
Konsulter	-126 892	-342 034
Förbrukningsinventarier	-7 406	0
Medlemsavgifter HSB	-61 100	-61 100
Arrende, hyra, leasing	-122 560	-108 720
	-571 487	-851 298
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 059	-125 713
Löner för anställda	4 496	-12 845
Vicevärdsarvode	-102 786	-95 951
Revisionsarvode	-8 823	-4 496
Sociala avgifter	-59 854	-66 984
	-282 026	-305 989
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 474 303	-2 458 084
Installationer och inventarier	-19 204	-38 407
	-2 493 507	-2 496 492

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 070 920	119 236 874
Årets investering byggnader	2 597 814	834 046
Ingående anskaffningsvärde mark	11 314 621	11 314 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 983 355	131 385 541

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-30 637 458	-28 179 374
Årets avskrivningar byggnader	-2 474 303	-2 458 084
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 111 762	-30 637 458

Utgående redovisat värde**100 871 593 100 748 082**

Redovisade värden byggnader	89 556 972	89 433 461
Redovisade värden mark	11 314 621	11 314 621

Fastighetsbeteckning: Norrtull 25:12 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	148 000 000	61 000 000	209 000 000	209 000 000
		148 000 000	61 000 000	209 000 000	209 000 000

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

Fastighetsinteckning	108 193 000	108 193 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	108 193 000	108 193 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	294 569	294 569
Utgående anskaffningsvärden	294 569	294 569

Ingående avskrivningar	-275 365	-236 958
Årets avskrivningar	-19 204	-38 407
Utgående avskrivningar	-294 569	-275 365

Utgående redovisat värde**0 19 204**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	104 524	102 200
Övriga kortfristiga fordringar	11 618	93 160
	116 142	195 360

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	157 624	139 583
Förutbetalad Fingerklådan	0	9 380
Förutbetalad kabel-TV och bredband	82 601	15 857
Förutbetalad HSB	16 113	64 522
Förutbetalad Certego	59 523	60 390
Upplupen intäkt el, värme, vatten	35 764	44 027
Förutbetalad telefoni	1 655	1 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 419
Förutbetalad Home Solution	4 831	0
	358 111	345 708

Not 13 BANK

Handelsbanken	59 113	59 113
	59 113	59 113

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,88%	2026-12-01	9 653 059	0
Stadshypotek		0,88%	2026-12-01	12 660 000	0
Stadshypotek		4,04%	2025-12-01	10 719 307	819 260
Stadshypotek		4,69%	2025-12-30	14 645 181	0
Stadshypotek		0,88%	2025-06-01	9 226 348	0
Stadshypotek		1,07%	2024-09-01	15 131 700	0
				72 035 595	819 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **56 084 635**

Nästa års amortering av långfristig skuld 819 260

Lån som ska konverteras inom ett år 15 131 700

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 950 960**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 277 040

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 67 939 295

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	1 417 762	1 331 434
Avsättning	182 498	182 498
Uttag	-179 321	-96 171
	1 420 938	1 417 762

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	34 105	22 964
	34 105	22 964

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 436	2 436
Arbetsgivaravgifter	2 552	2 552
Övriga kortfristiga skulder	27	10 962
	5 015	15 950

2023-12-31 2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	57 979	65 163
Upplupen föreningsvald revisor	4 496	4 496
Upplupna sociala avgifter	18 217	21 887
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	295 549	284 298
Upplupna räntekostnader	103 172	53 370
Upplupen revision	20 300	18 250
Upplupen snöröjning	24 625	17 531
Förutbetalda årsavgifter och hyror	888 639	841 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	90 487
Elintäkt dec periodiserad	1 234	0
	1 414 211	1 396 533

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Örnehag

.....
Bernhard Von Oelreich

.....
Björn Belin

.....
Carola Hallqvist

.....
Eva Gustavsson

.....
Tommy Lodin

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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Bogården I Gävle, org.nr. 716413-5100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Bogården 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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)

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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 Bogården 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 revisor utsedd av föreningsstämman avgått.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMMY LODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:52:29



ANDREAS ÖRNEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:00:05



CAROLA HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:10:11



BJÖRN BELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:46:03



BERNHARD VON OELREICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:17:13



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:27:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:29:38



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.