



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Herrgårdshagen | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Herrgårdshagen I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-4863 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-25.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynäs 83:4	1983-11-07	1984

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 755
58	garageplatser	700
79	p-platser	0
<b>Totalt 274 objekt</b>		<b>11 455</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 57 st 2 rok, 63 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Eriksson	Ordförande
Gunilla Dahlstedt	Ledamot
Anneli Åberg	Ledamot
Cecilia Wilhelmsson	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Eriksson, Gunilla Dahlstedt samt Cecilia Wilhelmsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Hallerström, Gunilla Dahlstedt, Anneli Åberg, Cecilia Wilhelmsson och Johan Eriksson.

Revisorer har varit: Bo Sundström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva Bergström, Jenny Järnberg samt Maritha Lutti, valda vid föreningsstämman. Eva Bergström valde under hösten att gå ur valberedningen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2022-04-11.

Den planerade trädgårdsuppdateringen kunde äntligen genomföras under hösten på gården 107-119. Asfalteringen får dock vänta till våren 2024 pga den redordtidiga snön som lade hinder ivägen.

Fritidskommittén kunde under hösten och vintern genomföra ett antal aktiviteter som uppskattades av de boende.

Fritidskommittén anordnade även invigning av de gemensamma lokalerna såsom samlingslokalen, bastun samt övernattningsrummet.

Styrelsen har tecknat avtal med Elaway angående installation av laddstolpar för elbilar. Projekteringen beräknas starta under våren.

HSB har sedan 1 maj 2023 förvaltat brf Herrgårdshagen, all felanmälan eller frågor runt skötsel av våra fastigheter sköts fullt ut av HSB.

Elektronisk köhantering av garage, parkeringar infördes under hösten 2023.

Elektroniska bokningstavlor installerades under sommaren för bokning av samlingslokal, bastu samt övernattningsrum.

Nyttillkomna har hälsats välkomna med en blomma. Torsdagspromenaden genomfördes regelbundet för de som hade lust under året.

2024-01-01 Höjning av elpriset till boende till 1,77 kr.

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

Årtal	Ändamål
2019	Byte hisskorgar i ytterligare två hissar. Reparationer samt målning av samtliga entréer samt utsida entréer. Ytterligare asfalteringsarbeten på de två återstående parkeringarna. Upprättande av ytterligare grillplats utanför tvättstugan ing 97. Installation av postboxar i samtliga trapphus. Uppdatering av samtliga soprum samt plåtbeklädnad av dess väggar. Byte/upprustning av föreningens yttre dörrar. Obligatorisk sotning samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Rensluckor installerades i samband med hetvattenspolning av stammar. Påbörjad installation av solceller. Ett bidrag har beviljats av Länsstyrelsen för detta ändamål att utbetalas efter slutförd installation. Avtal tecknades med Telenor angående bredbandsanslutning för samtliga lägenheter i brf Herrgårdshagen utan kostnad för föreningens medlemmar.
2020	Byte hisskorgar i ytterligare 2 hissar. Komplettering av belysning på garagens baksidor. Installationen av solceller slutfördes. OVK genomfördes. Rust av föreningens gym påbörjades med hjälp av frivilliga. Anticimex Trygghetspaket besiktning utfördes under hösten.
2021	Under 2021 projekterades byte av samtliga entrépartier samt installation av ett s. k. tagg-system. Byte hisskorgar utfördes i ytterligare 3 hissar. Då 10 år gått sedan senaste energideklaration kommer en ny att göras som dock försenats av Covid-19. Även upprustning av föreningens trädgårdar projekterades. Under 2021 drabbades ett femtontal boende av översvämning i samband med skyfall. Även brf's expedition, bastu, gästrum, tvättstuga samt samlingslokal översvämmades. Arbetet med rivning och torkning pågick under hela hösten 2021.
2022	Under 2022 slutfördes målning av samtliga trapphus. Byte av 3 hisskorgar. Installationen av nya portar samt taggssystem genomfördes. Portarna är numera låsta hela dygnet. Bredbandsanslutningen uppgraderades till 500/500. Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 11 april. Återställning av de drabbade lägenheterna slutfördes i december 2022. De drabbade lägenheterna rustades till att uppfylla de uppdaterade kraven enligt Branschregler gällande våtrum. Kvarvarande återställning av vattenskadade gällande föreningens samlingslokal, tvättstuga mm beräknas slutföras under våren 2023.
2023	Anticimex Trygghetspakets besiktning genomfördes under hösten såväl som tillsyn av samtliga lägenheter. Fortsättningsvis kommer överlåtelseinsyn genomföras vid samtliga överlåtelser. OVK slutfördes på de översvämningsdrabbade lägenheterna samt gemensamma lokaler. vid Ovk:n kontrollerades även lägenheter där värden, vid förra besiktningen, inte låg inom gränsvärden.

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

Årtal	Ändamål
2024	Asfaltering samt slutförande av trädgårdsförnyringen på gården 107-119.
2024	Förnyad energideklaration
2024	Projektering isolering vindar
2024	Projektering elbilsladdning
2024	Projektering trädgårdsförnyring gård

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	259	165	318	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 118	5 612	5 676	5 739	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 118	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	185	185	176	148	0
Årsavgifter, kr/kvm	821	753	753	753	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	874	2 122	873	842	0
Nettoomsättning, tkr	9 594	9 219	9 089	9 052	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	602	346	-255	1 659	0
Soliditet, %	20	19	18	19	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.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 838 290	0	0	3 838 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	558 165	0	0	558 165
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 843 684	0	351 000	7 194 684
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 240 139</b>	<b>0</b>	<b>351 000</b>	<b>11 591 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 057 756	346 243	-351 000	3 052 999
Årets resultat, kr	346 243	-346 243	602 338	602 338
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 403 999</b>	<b>0</b>	<b>251 338</b>	<b>3 655 337</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 644 138</b>	<b>0</b>	<b>602 338</b>	<b>15 246 476</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 351 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 403 999
Årets resultat, kr	602 338
Reservation till underhållsfond, kr	-351 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 655 337</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>3 655 337</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 593 666	9 218 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	422 819	13 596 904
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>10 016 485</b>	<b>22 815 794</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 365 196	-18 580 918
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-366 999
Övriga externa kostnader	Not 6	-712 336	-502 513
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-189 545	-322 251
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 720 037	-1 839 361
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-237 295
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 987 113</b>	<b>-21 849 337</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 029 371</b>	<b>966 457</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 557	1 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 391	-621 349
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 200	-250
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 427 034</b>	<b>-620 214</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>602 338</b>	<b>346 243</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	68 731 416	70 112 779
Inventarier och installationer	Not 12	5 283	16 428
Pågående nyanläggningar	Not 13	2 204 584	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>70 941 284</u>	<u>70 129 206</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>70 941 284</b></u>	<u><b>70 129 206</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 133	15 459
Avräkningskonto HSB		1 717 936	4 219 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 035 095	661 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	639 445	443 175
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 405 609</u>	<u>5 340 018</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 405 920	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 405 920</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 968	-32
Bank	Not 17	10 443	1 393 947
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>13 411</u>	<u>1 393 915</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>4 824 939</b></u>	<u><b>6 733 932</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>75 766 223</b></u>	<u><b>76 863 138</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		3 838 290	3 838 290
Upplåtelseavgifter		558 165	558 165
Fond för yttre underhåll		7 194 684	6 843 684
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 591 139</u>	<u>11 240 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 052 999	3 057 756
Årets resultat		602 338	346 243
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 655 337</u>	<u>3 403 999</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>15 246 477</b></u>	<u><b>14 644 139</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>0</u>	42 975 696
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	42 975 696
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	58 626 755	17 376 976
Medlemmarnas inre fond	Not 19	45 580	45 580
Leverantörsskulder		471 794	492 053
Aktuell skatteskuld	Not 20	19 507	9 917
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	27 059	32 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	<u>1 329 052</u>	<u>1 286 439</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>60 519 747</u>	<u>19 243 304</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>60 519 747</b></u>	<u><b>62 219 000</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>75 766 223</b></u>	<u><b>76 863 138</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 029 371	966 457
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 720 037	1 839 361
Övriga poster	0	0
	<u>3 749 408</u>	<u>2 805 818</u>
Erhållen ränta	40 557	1 385
Erlagd ränta	-1 280 049	-594 714
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 200	-225 623
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 508 717</u>	<u>1 986 866</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-567 579	-49 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-159 678	-437 956
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 781 460</b>	<b>1 499 376</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 532 115	-2 642 261
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar anläggningstillgångar	0	1 328 286
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-2 532 115</b>	<b>-1 313 975</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 725 917	-683 668
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 725 917</b>	<b>-683 668</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 476 572</b>	<b>-498 267</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 613 838</b>	<b>6 112 106</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 137 267</b>	<b>5 613 839</b>
	<u><b>-2 476 572</b></u>	<u><b>-498 267</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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	42 264 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.

	<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 *	8 342 940	8 099 772
Hysesintäkt garage och bilplatser	665 700	482 300
Hysesintäkt övrigt	64 500	21 500
Konsumtionsavgift el	481 735	566 022
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 500	37 918
Övriga fakturerade kostnader	1 050	2 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	21 241	9 379
	<b>9 593 666</b>	<b>9 218 890</b>
* I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten och tv/bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	90 268	13 596 904
Statligt elstöd - för höga elkostnader	332 551	0
	<b>422 819</b>	<b>13 596 904</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 138 033	-14 297 138
El	-802 920	-792 871
Uppvärmning	-720 458	-662 378
Vatten	-596 949	-529 549
Renhållning	-363 428	-327 224
Bevakningskostnader	-6 089	-58 117
TV, bredband, iptelefoni	-288 087	-281 414
Obligatoriska besiktningar	-10 170	0
Serviceavtal	-155 626	-54 481
Hissar serviceavtal & besiktning	-54 291	-70 732
Förvaltningskostnader	-610 866	-572 089
Försäkringar	-341 476	-286 831
Fastighetsskatt	-236 363	-226 773
Övriga driftskostnader	-40 440	-421 320
	<b>-5 365 196</b>	<b>-18 580 918</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Målning trapphus	0	-224 125
Entreprenarier 20% kostnadsfört	0	-142 874
	<b>0</b>	<b>-366 999</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	-19 750	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-385 341	-343 435
Kostnader överlåtelse och panter	-17 063	-37 848
Föreningsverksamhet	-16 640	-13 041
Kontorsutrustning och -material	0	-40
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 040	-16 315
Konsulter	-79 922	-9 875
Förbrukningsinventarier	-109 542	-11 725
Medlemsavgifter HSB	-49 100	-49 100
Arrende, hyra, leasing	-18 938	-6 134
	<b>-712 336</b>	<b>-502 513</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-146 900	-223 100
Löner för anställda	0	-16 000
Övriga arvoden	0	-8 012
Revisionsarvode	-5 000	-3 000
Sociala avgifter	-37 645	-72 139
	<b>-189 545</b>	<b>-322 251</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 669 439	-1 788 080
Markanläggningar	-39 453	-39 453
Installationer och inventarier	-11 144	-11 828
	<b>-1 720 037</b>	<b>-1 839 361</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-237 295
	<b>0</b>	<b>-237 295</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter lån	-1 200	-250
	<b>-1 200</b>	<b>-250</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 681 738	81 502 144
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-462 668
Årets investering byggnader	327 530	2 642 261
Ingående anskaffningsvärde mark	3 958 900	3 958 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 578 137	1 578 137
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 546 305</b>	<b>89 218 775</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-18 984 348	-17 421 641
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	225 373
Årets avskrivningar byggnader	-1 669 439	-1 788 080
Ingående avskrivningar markanläggningar	-121 648	-82 195
Årets avskrivningar markanläggningar	-39 453	-39 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 814 889</b>	<b>-19 105 996</b>

**Utgående redovisat värde**

68 731 416 70 112 779

Redovisade värden byggnader	63 355 481	64 697 390
Redovisade värden mark	3 958 900	3 958 900
Redovisade värden markanläggningar	1 417 036	1 456 489

**Fastighetsbeteckning:** Brynäs 83:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	74 000 000	18 800 000	92 800 000	92 800 000
Lokaler		1 067 000	800 000	1 867 000	1 867 000
		<b>75 067 000</b>	<b>19 600 000</b>	<b>94 667 000</b>	<b>94 667 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	70 171 000	70 171 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 171 000</b>	<b>70 171 000</b>

**Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	334 305	334 305
Utgående anskaffningsvärden	334 305	334 305

Ingående avskrivningar	-317 878	-306 050
Årets avskrivningar	-11 144	-11 828
Utgående avskrivningar	-329 022	-317 878

**Utgående redovisat värde**

5 283 16 428

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	865 618
Årets Investering	2 204 584	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-865 618
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>2 204 584</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	979 213	605 853
Övriga kortfristiga fordringar	55 882	55 607
	<b>1 035 095</b>	<b>661 460</b>

**Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	332 518	284 805
Förutbetalt HSB avtal	136 831	15 359
Förutbetalt övriga avtal	61 927	42 089
Förutbetalt Telenor	51 375	51 375
Förutbetalt bredband	21 429	20 614
Förutbetalt Styr & ställer	16 276	16 276
Förutbetalt Home Solutions	12 656	12 656
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 433	0
	<b>639 445</b>	<b>443 175</b>

**Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,88%	2024-03-26	1 405 920	0
			<b>1 405 920</b>	<b>0</b>

**Not 17 BANK**

Handelsbanken affärskonto	10 443	1 393 947
	<b>10 443</b>	<b>1 393 947</b>

**Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,60%	2024-01-30	8 048 336	90 000
Nordea		4,49%	2024-05-02	17 513 071	675 000
Nordea		4,55%	2024-05-27	5 615 000	0
SBAB		4,94%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek		0,63%	2024-12-01	17 525 348	0
Stadshypotek		2,15%	2024-07-30	7 925 000	0
				<b>58 626 755</b>	<b>765 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**Nästa års amortering av långfristig skuld **0**Lån som ska konverteras inom ett år **58 626 755**Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **58 626 755**Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,56%**Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **3 060 000**Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **54 801 755**Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	45 580	45 580
	<b>45 580</b>	<b>45 580</b>
<b>Not 20 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	19 507	9 917
	<b>19 507</b>	<b>9 917</b>
<b>Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	21 268	31 639
Övriga kortfristiga skulder	5 791	700
	<b>27 059</b>	<b>32 339</b>
<b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	50 000	131 100
Upplupen el	117 039	116 447
Upplupna sociala avgifter	15 710	41 160
Upplupen värme	107 152	108 553
Upplupna räntekostnader	257 255	70 913
Upplupen revision	18 000	15 000
Upplupen snörörjning	0	87 788
Upplupen renhållning	8 946	7 945
Förutbetalda årsavgifter och hyror	751 259	697 657
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 692	9 876
	<b>1 329 052</b>	<b>1 286 439</b>

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anneli Åberg

.....  
Bodil Hansson

.....  
Cecilia Wilhelmsson

.....  
Gunilla Dahlstedt

.....  
Johan Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Herrgårdshagen i Gävle, org.nr. 716413-4863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgårdshagen 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. 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.

### 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 HSB Brf Herrgårdshagen i Gävle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sundström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JOHAN ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:18:35



**CECILIA WILHELMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:28:46



**GUNILLA DAHLSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:07:42



**BODIL HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:36:37



**ANNELI ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:42:52



**BO SUNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:52:23



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:00:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BO SUNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:27:50



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

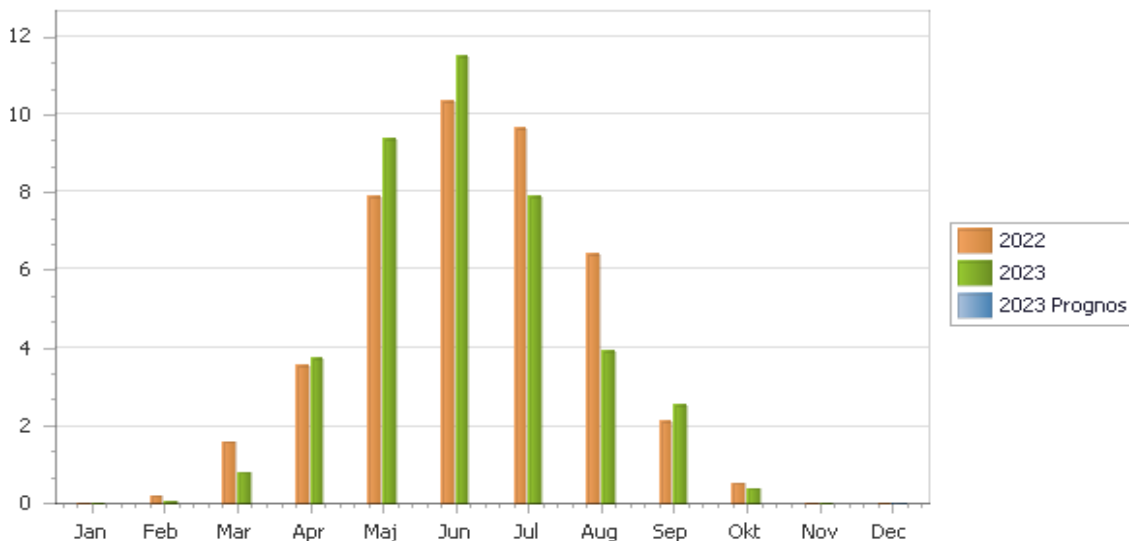
E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:53:26





Anläggningsnr	20042-ELM3-SOLEL UT	Area	4597,3
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2020	2021	2022	2023	22/23
Användning fastighetsel	kWh	36466,9	36907,4	42121,5	40034	-5%
Användning fastighetsel per m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	7,9	8	9,2	8,7	-5%



Månad	Försäljning solet			Budgeterad användning	
	2022 kWh	2023 kWh	Diff	2023 kWh	Diff
Jan	-	1,9	0,0 %	-	-
Feb	178,1	42,4	-76,2 %	-	-
Mar	1577,2	777,5	-50,7 %	-	-
Apr	3513,5	3726,2	6,1 %	-	-
Maj	7883,6	9371	18,9 %	-	-
Jun	10337,9	11489,2	11,1 %	-	-
Jul	9632,4	7888,6	-18,1 %	-	-
Aug	6397	3873,4	-39,4 %	-	-
Sep	2082,8	2505,3	20,3 %	-	-
Okt	516,4	358,5	-30,6 %	-	-
Nov	2,7	0	0,0 %	-	-
Dec	-	-	0,0 %	-	-
Jan-Nov	42121,5	40034	-5,0 %	-	-
Tot	42121,5	40034	-5,0 %	-	-

**Noteringar:**

Producerad el föregående månad som inte har förbrukats utan skickats ut på nätet.

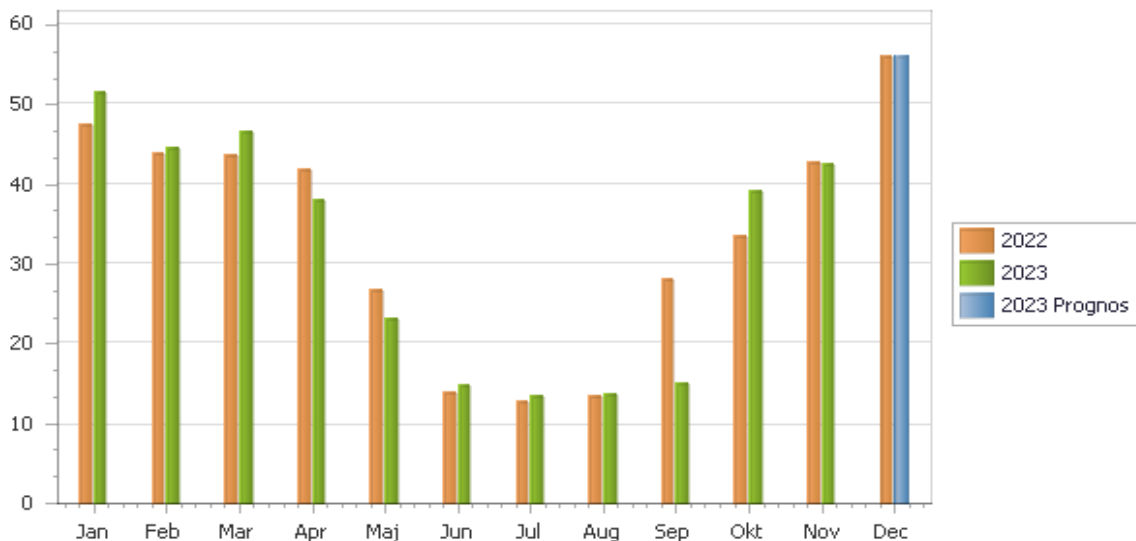
Ingen el skickades ut på elnätet under november.

Med vänlig hälsning

Robert Krans Styr och ställer AB

**2023-12-08 15:36**

Anläggningsnr	20042-ELM1	Area	4597,3			
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-			
Adress	Brynäsgratan 97					
Rubrik	Enhet	2020	2021	2022	2023	22/23
Användning fastighetsel	kWh	326602,5	383219	402466,4	397015,2	-1,4%
Användning fastighetsel per m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	71	83,4	87,5	86,4	-1,4%



Månad	Användning fastighetsel			Budgeterad användning	
	2022 kWh	2023 kWh	Diff	2023 kWh	Diff
Jan	47340	51523	8,8 %	-	-
Feb	43758	44440	1,6 %	-	-
Mar	43474	46502,3	7,0 %	-	-
Apr	41716	37800,7	-9,4 %	-	-
Maj	26650	22969,2	-13,8 %	-	-
Jun	13667	14720,1	7,7 %	-	-
Jul	12596	13296,9	5,6 %	-	-
Aug	13415,1	13492,3	0,6 %	-	-
Sep	28052	14946	-46,7 %	-	-
Okt	33281,4	38965	17,1 %	-	-
Nov	42533	42375,8	-0,4 %	-	-
Dec	55984	55984	0,0 %	-	-
Jan-Nov	346482,4	341031,2	-1,6 %	-	-
Tot	402466,4	397015,2	-1,4 %	-	-

**Noteringar:**

Förbrukningen föregående månad 2023 jämfört mot samma månad 2022.  
 Förbrukningen för fastighetsel är i princip oförändrad, -0,4 %. Ca. 160 kWh.

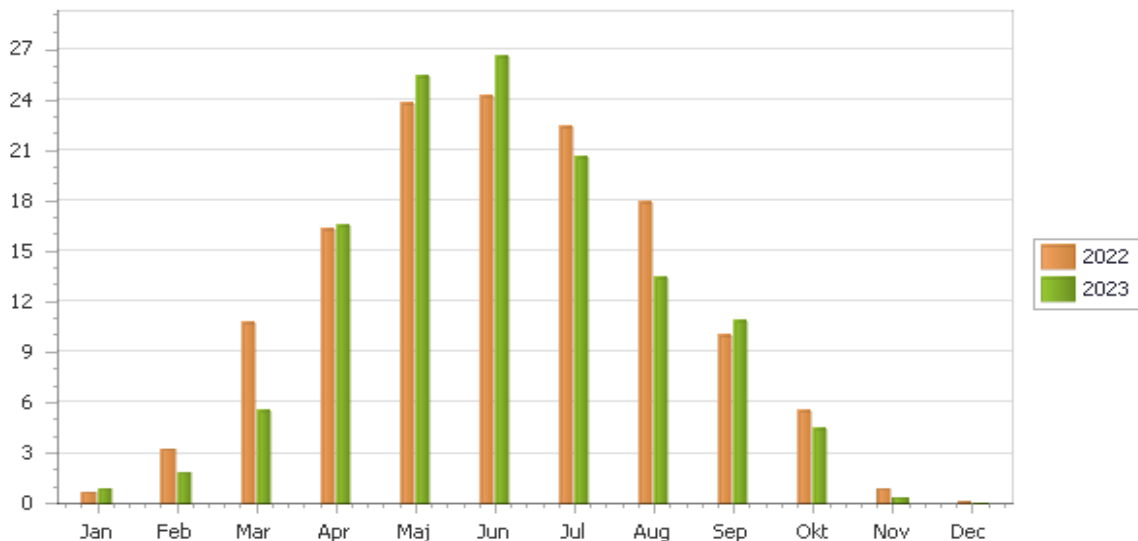
Med vänlig hälsning

Robert Krans Styr och ställer AB

**2023-12-08 14:13**

Anläggningsnr	20042-ELM2-SOLEL IN	Area	4597,3
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2020	2021	2022	2023	22/23
Användning fastighetsel	kWh	121203	125774	135355	125951	-6,9%
Användning fastighetsel per m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	26,4	27,4	29,4	27,4	-6,9%



Månad	Elproduktion solpaneler			Budgeterad användning	
	2022 kWh	2023 kWh	Diff	2023 kWh	Diff
Jan	615	822	33,7 %	-	-
Feb	3213	1850	-42,4 %	-	-
Mar	10646	5473	-48,6 %	-	-
Apr	16296	16462	1,0 %	-	-
Maj	23755	25391	6,9 %	-	-
Jun	24211	26543	9,6 %	-	-
Jul	22327	20554	-7,9 %	-	-
Aug	17904	13333	-25,5 %	-	-
Sep	9987	10809	8,2 %	-	-
Okt	5475	4350	-20,5 %	-	-
Nov	835	347	-58,4 %	-	-
Dec	91	17	-81,3 %	-	-
Jan-Jan	-	-	-	-	-
Tot	135355	125951	-6,9 %	-	-

**Noteringar:**

Produktion föregående månad jämfört mot samma månad året innan.

17 kWh producerat under december, en minskning med 74 kWh jämfört med december 2022.

Minskad produktion 2023 jämfört med 2022, -6,9%, ca. 9 400 kWh.

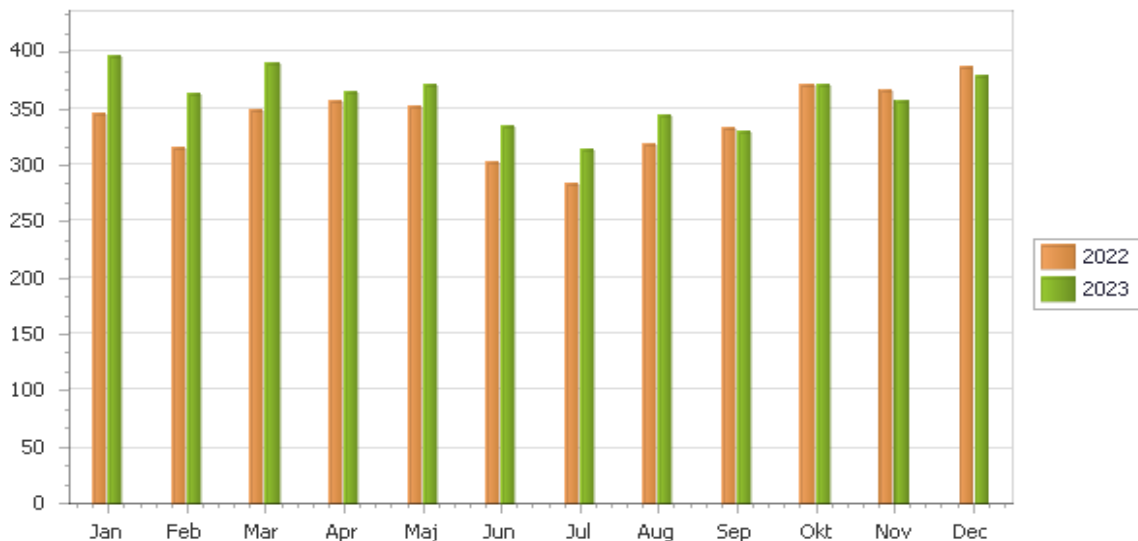
Med vänlig hälsning

Robert Krans Styr och ställer AB

**2024-01-04 12:00**

Anläggningsnr	20042-VV-VM1	Area	13792
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2020	2021	2022	2023	22/23
Användning varmvatten	m <sup>3</sup>	4607,7	4266,9	4072,5	4307,4	5,8%
Användning varmvatten per m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,3	0,3	0,3	0,3	5,8%



Månad	Användning varmvatten			Budgeterad användning	
	2022 m <sup>3</sup>	2023 m <sup>3</sup>	Diff	2023 m <sup>3</sup>	Diff
Jan	344,8	396,2	14,9 %	-	-
Feb	314,4	362,8	15,4 %	-	-
Mar	348,4	389,6	11,8 %	-	-
Apr	356,3	364,1	2,2 %	-	-
Maj	350,5	369,9	5,5 %	-	-
Jun	302,4	333,5	10,3 %	-	-
Jul	283,3	313,3	10,6 %	-	-
Aug	317,2	342,4	7,9 %	-	-
Sep	332,8	329,1	-1,1 %	-	-
Okt	370,6	370,9	0,1 %	-	-
Nov	364,9	356,6	-2,3 %	-	-
Dec	387,0	379,1	-2,1 %	-	-
Jan-Jan	-	-	-	-	-
Tot	4072,5	4307,4	5,8 %	-	-

**Noteringar:**

Förbrukningen föregående månad 2023 jämfört mot samma månad 2022.

Förbrukningen för varmvatten har minskat med 2,1 %. Ca. 8 m<sup>3</sup>.

Ökad förbrukning 2023 jämfört med 2022, +5,8%, ca. 230 m<sup>3</sup>.

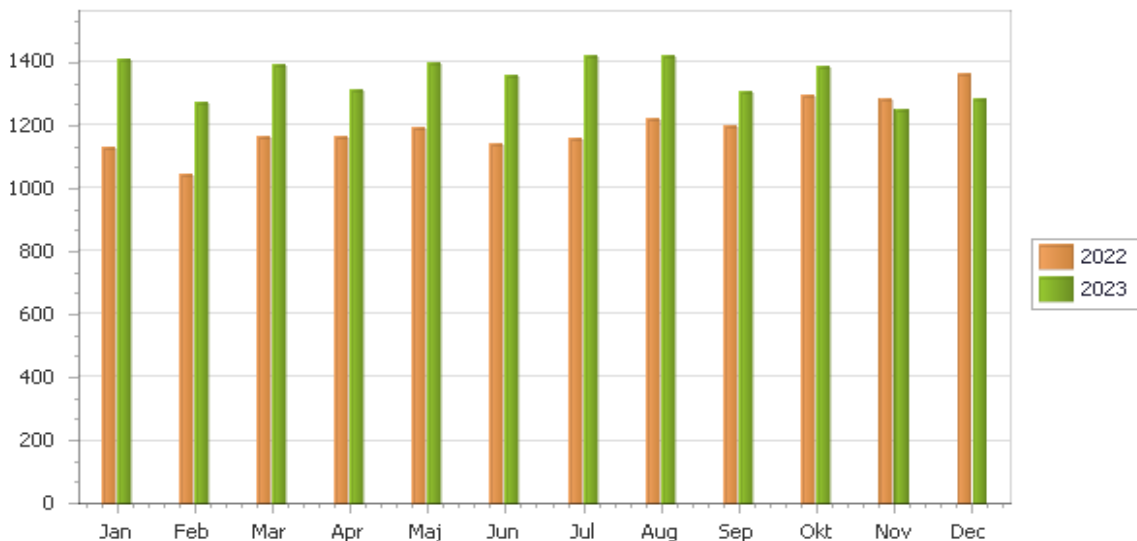
Med vänlig hälsning

Robert Krans Styr och ställer AB

2024-01-04 11:52

Anläggningsnr	20042-KV-VM1	Area	13792
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2020	2021	2022	2023	22/23
Användning kallvatten	m <sup>3</sup>	14518,3	13530,6	14311,2	16171,9	13%
Användning kallvatten per m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,1	1	1	1,2	13%



Månad	Användning kallvatten			Budgeterad användning	
	2022 m <sup>3</sup>	2023 m <sup>3</sup>	Diff	2023 m <sup>3</sup>	Diff
Jan	1124,8	1407,8	25,2 %	-	-
Feb	1038,1	1270,1	22,3 %	-	-
Mar	1160,9	1388,6	19,6 %	-	-
Apr	1160,7	1308,3	12,7 %	-	-
Maj	1187,9	1392,7	17,2 %	-	-
Jun	1135,4	1357,8	19,6 %	-	-
Jul	1153,3	1419,2	23,1 %	-	-
Aug	1218	1417,7	16,4 %	-	-
Sep	1197,1	1301,7	8,7 %	-	-
Okt	1291,5	1382,9	7,1 %	-	-
Nov	1279,7	1245,1	-2,7 %	-	-
Dec	1363,8	1280	-6,1 %	-	-
Jan-Jan	-	-	-	-	-
Tot	14311,2	16171,9	13,0 %	-	-

**Noteringar:**

Förbrukningen föregående månad 2023 jämfört mot samma månad 2022.

Förbrukningen för kallvatten har minskat med 6,1 %. Ca. 85 m<sup>3</sup>.

Ökad förbrukning 2023 jämfört med 2022, +13%, ca. 1850 m<sup>3</sup>.

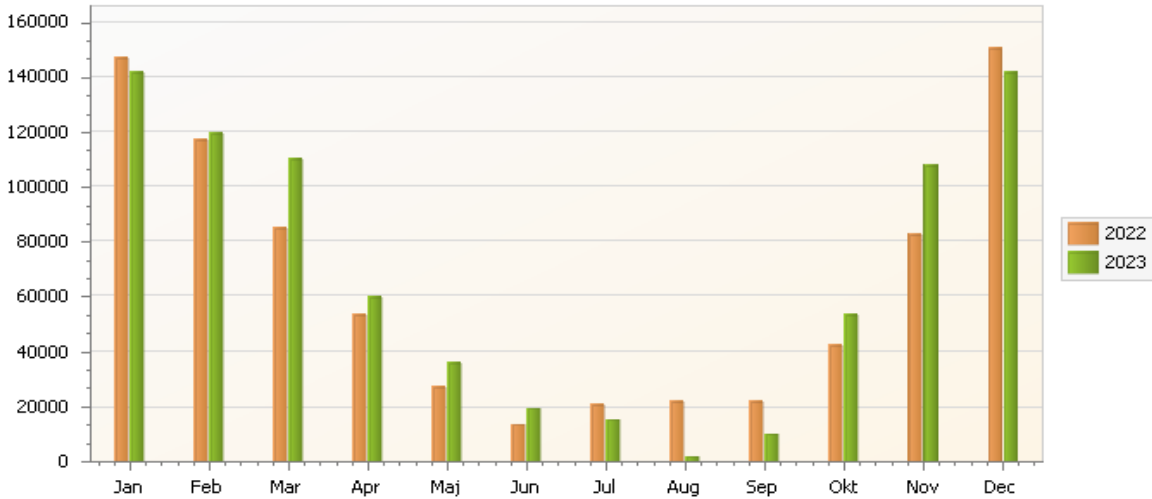
Med vänlig hälsning

Robert Krans Styr och ställer AB

**2024-01-04 11:56**

Anläggningsnr	20042-FJV-VMM1	Area	13792
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97	Normalår (GD)	4674
Nodtyp	Mätare	Klimatdata	Graddagar
Klimatort	Gävle Energiindex	Andel Varmvatten	30,0 %

Rubrik	Enhet	2020	2021	2022	2023	22/23
Värmeanvändning	kWh	700195	872927	756360	832330	10,0 %
Graddagar	GD	4012	4664	4389	4740	8,0 %
Korrigerad värmeanvändning	kWh	786509	871004	781865	815298	4,3 %
Korrigerad värmeanvändning per m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	57	63	57	59	4,3 %



Månad	Graddagar			Användning Värme					Budgeterad användning	
	Norm	2022	2023	Verklig		Normalårskorrigerad		Diff	2023 kWh	Diff
				2022 kWh	2023 kWh	2022 kWh	2023 kWh			
Jan	719	654	643	135986	129238	146753	141365	-3,7 %	-	-
Feb	638	580	584	108817	111620	117267	119646	2,0 %	-	-
Mar	577	515	629	77760	117597	84830	109914	29,6 %	-	-
Apr	394	419	436	55865	64313	53481	59833	11,9 %	-	-
Maj	236	203	166	24922	29465	27145	35660	31,4 %	-	-
Jun	99	55	99	11359	19277	13611	19277	41,6 %	-	-
Jul	41	30	41	19196	15402	20268	15402	-24,0 %	-	-
Aug	75	55	75	19625	1918	21393	1918	-91,0 %	-	-
Sep	226	258	180	23428	8810	21664	9978	-53,9 %	-	-
Okt	433	363	469	37327	56642	42258	53435	26,4 %	-	-
Nov	558	478	625	73505	117382	82623	107451	30,0 %	-	-
Dec	678	779	793	168569	160667	150570	141419	-6,1 %	-	-
Jan-Jan	0	0	0	-	-	-	-	0,0 %	-	0,0 %
Tot:	4674	4389	4740	756360	832330	781865	815298	4,3 %	-	0,0 %

**Noteringar:**

Förbrukningen föregående månad 2023 jämfört mot samma månad 2022.

Förbrukningen för fjärrvärmens har minskat med 6,1 %. Ca. 9 MWh.

Ökad förbrukning 2023 jämfört med 2022, +4,3%, ca. 30 MWh.

Med vänlig hälsning

Robert Krans Styr och ställer AB



## HSB BRF HERRGÅRDSHAGEN

Medlem i HSB



### Motion angående öppettider i kvarterslokal samt gästrum

Enligt nuvarande regler har man då man hyr tillgång till lokalerna (kvarterslokal samt gästrum) mellan kl. 13.00- kl. 11.00 till dagen efter.

Därefter kontrolleras utförd städning innan nästa boende hyr.

Det finns ett spann på 2 timmar där kontrollen utförs samt eventuell omstädning måste utföras innan nästa boende som hyr får tillträde.

Synpunkter har inkommit från boende om önskad tillgång tidigare än kl. 13,00.

Med anledning av detta föreslår styrelsen att ingen kontroll utförs mellan uthyrningar och att istället får den som hyr tillgång redan från kl. 11,00

Detta innebär samtidigt att det är viktigare än någonsin att alla tar rätt på saker efter sig.

Styrelsen föreslår att tillgång till hyrd lokal ändras från kl 13.00 till kl. 11.00.

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att godkänna denna motion

# VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Valberedningen har sammanställt inkomna nomineringar och tagit fram ett förslag till stämman att besluta om. Enligt de stadgar föreningen har idag konstituerar styrelsen genom att utse sekreterare och eventuellt andra roller.

## Arvode och andra principer för andra ekonomiska ersättningar

Valberedningens förslag på arvoden:

Ordf. 10 000

Sekreterare 10 000

Ledamöter x2 20 000

Revisor 5000 kronor

Valberedningen 5000 kronor per person

Ersättning för sammanträden för styrelsen och valberedningen, 500 kr/tillfälle

## Styrelsen

Eftersom vi nu gått in i ett förvaltningsavtal föreslås att styrelsen fortsättningsvis består av 4 ledamöter. I praktiken består styrelsen av 5 personer då HSB-ledamoten även ingår i styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Eriksson, Gunilla Dahlstedt.

Cecilia Wilhelmsson avböjer omval. Håkan Jansson avböjer omval.

Valberedningen föreslår stämman att välja:

<b>De nominerade</b>	<b>Antal år</b>	<b>Roll</b>
Johan Eriksson	1 år	Ordf.
Gunilla Dahlstedt	2 år	Ledamot
Viktoria Geisslerius	2 år	Ledamot

Bodil Hansson, utsedd av styrelsen för HSB södra Norrland	Ledamot
Nicklas Hemlin, utsedd av styrelsen för HSB Södra Norrland	suppleant

## Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman.

Valberedningen föreslår:

<b>De nominerade</b>	<b>Antal år</b>	<b>Roll</b>
Bo Sundström	1 år	revisor
Bo Sundström Revision, enligt stadgarna vald av HSB Riksförbund		
Auktoriserad revisor		

## Valberedningen

Valberedningen ska till antalet vara lägst två. Av dessa utses en ordförande i valberedningen.

Idag består valberedningen av följande personer, Jenny Järnberg samt Maritha Lutti. Styrelsen har ställt frågan om dom står till förfogande för omval och samtliga har svarat ja.

## Fritidskommittén



HSB – där möjligheterna bor

## HSB:s bostadsrättsförening i BRF Herrgårdshagen

### DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. övriga föranmälda ärenden
  - andra beslut stadgeändring
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 1 motion – Öppettider kvarterslokal samt gästrum
26. föreningsstämmans avslutande

# 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.