



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Flemingbo | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Flemingbo I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1228 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 1959.

Föreningens stadgar registrerades senast 2005-10-14.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 41:5	1959-01-01	1962
Söder 41:6	1959-01-01	1962

#### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	98
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 376
7	garageplatser	0
29	bilplatser	0
<b>Totalt 76 objekt</b>		<b>2 474</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 6 st 2 rok, 18 st 3 rok, 3 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tina Åhlstrand	Ordförande
Kenneth Garp	Ledamot
Bo Helmer Blank	Ledamot
Sonja Blank	Ledamot
Magnus Klasenius	Ledamot
Håkan Jansson	Ledamot
Helena Dässman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Garp, Bo Helmer och Helena Dässman.

Firman tecknas två i förening av Tina Åhlstrand, Kenneth Garph, Magnus Klasenius och Helena Dässman.

Revisorer har varit: Jan Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BO-Revision.

Valberedning har varit: David Hedberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslut om nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19 varvid planen uppdaterades.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättning till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.e.x. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond och följer fastställd underhållsplan.

Vi har bytt till säkerhetsdörr in mot cykelförråd och in mot källargång ingång D pga upprepade inbrottsförsök sam renovering av bastu efter översvämning har färdigställts.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2019	Flamcomat, Renovering av bastu, ommålning av tvättstuga och torkrum
2020	Altanbygge på 25 kvm
2021	Optimal värme (ny fjärrvärmeanläggning)
2022	Målning av trapphus A, lackning av dörrar, iordningsställt skyddsrum
2023	Byta av två dörrar till säkerhetsdörrar, cykelförråd samt en källaringång.

Senast stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19.

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

Vi planerar att följa vår underhållsplan. Vi har skjutit ej nödvändigt underhåll som t.e.x. målning av trapphus på framtiden pga höjda bl.a. vatten- och försäkringsavgifter.

Årtal	Ändamål
2023	Nya skyddsörrar pga inbrottsförsök i källare, ny IMD 1,86kWh

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	63	168	172	173	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 254	1 245	1 268	1 329	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 305	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	204	193	177	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	645	568	551	551	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	652	639	640	0
Nettoomsättning, tkr	1 705	1 647	1 614	1 615	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	55	118	134	0
Soliditet, %	47	49	48	46	0

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

*"Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren."*

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

*"Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten"*

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om föreningens förlust: Årets resultat är - 82 tkr. Som framgår av resultaträkningen så beror detta bl a på ökade kabel-tv avgifter. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och även kassaflödet är positivt. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 7 % from 2024-01-01.

## 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	96 000	0	0	96 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	183 370	0	98 625	281 995
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>279 370</b>	<b>0</b>	<b>98 625</b>	<b>377 995</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 259 033	55 107	-98 625	3 215 515
Årets resultat, kr	55 107	-55 107	-81 652	-81 652
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 314 140</b>	<b>0</b>	<b>-180 277</b>	<b>3 133 863</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 593 510</b>	<b>0</b>	<b>-81 652</b>	<b>3 511 858</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 375 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	3 314 140
Årets resultat, kr	-81 652
Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 375
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 133 863</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>3 133 863</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 705 490	1 647 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 435	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 755 925</b>	<b>1 647 244</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 314 524	-939 677
Underhåll enligt plan	Not 5	-52 375	-150 166
Övriga externa kostnader	Not 6	-148 967	-161 818
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 534	-74 577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-185 828	-218 659
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 779 227</b>	<b>-1 544 898</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-23 302</b>	<b>102 347</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 178	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 214	-47 026
Övriga finansiella poster	Not 9	-315	-405
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-58 351</b>	<b>-47 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-81 652</b>	<b>55 107</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 257 207	5 439 335
Inventarier och installationer	Not 11	3 391	7 091
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 260 598</u>	<u>5 446 426</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>5 260 598</b></u>	<u><b>5 446 426</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 149	437
Avräkningskonto HSB		1 989 470	1 827 438
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	80 356	33 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 000	91 950
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 168 976</u>	<u>1 953 516</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 170 976</b></u>	<u><b>1 955 516</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>7 431 574</b></u>	<u><b>7 401 942</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	96 000	96 000	
Fond för yttre underhåll	281 995	183 370	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>377 995</b>	<b>279 370</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 215 515	3 259 033	
Årets resultat	-81 652	55 107	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 133 863</b>	<b>3 314 140</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 511 858</b>	<b>3 593 509</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 048 511	2 116 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 048 511</b>	<b>2 116 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		53 332	1 028 342
Medlemmarnas inre fond	Not 15	386 378	361 042
Leverantörsskulder		121 656	70 733
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 020	5 555
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 782	9 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	298 037	217 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>871 205</b>	<b>1 692 432</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 919 716</b>	<b>3 808 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 431 574</b>	<b>7 401 942</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-23 302	102 347
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	185 828	218 659
Övriga poster	0	0
	<u>162 526</u>	<u>321 006</u>
Erhållen ränta	2 178	191
Erlagd ränta	-56 365	-47 069
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-315	-405
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>108 024</u>	<u>273 723</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 427	-6 407
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	149 934	-805
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>204 531</b>	<b>266 511</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-42 499	-58 332
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-42 499</b>	<b>-58 332</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>162 032</b>	<b>208 179</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 829 438	1 621 259
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 991 470</u>	<u>1 829 438</u>
	<b>162 032</b>	<b>208 179</b>

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 0 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 *	1 378 224	1 378 224
Hysesintäkt lokaler	74 016	66 768
Hysesintäkt garage och bilplatser	141 834	142 464
Hysesintäkt övrigt	0	100
Konsumtionsavgift el	91 519	80 500
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 960	0
Avsatt till inre fond	-41 604	-41 604
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 838	11 595
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4 297	9 197
	<b>1 705 490</b>	<b>1 647 244</b>
* I Årsavgifter ingår värme, vatten och tv/bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	50 435	0
	<b>50 435</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-113 800	-37 638
El	-131 706	-132 920
Uppvärmning	-234 831	-222 297
Vatten	-137 385	-132 060
Renhållning	-62 984	-57 402
TV, bredband, iptelefoni	-128 604	-30 194
Serviceavtal	-39 686	-20 436
Förvaltningskostnader	-338 863	-202 140
Försäkringar	-54 812	-34 893
Fastighetsskatt	-67 881	-65 151
Övriga driftskostnader	-3 972	-4 547
	<b>-1 314 524</b>	<b>-939 677</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-52 375	-150 166
	<b>-52 375</b>	<b>-150 166</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	-11 081	-11 479
Övriga förvaltningskostnader	-104 425	-112 415
Kostnader överlåtelse och panter	-1 733	-11 555
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 038	-6 670
Förbrukningsinventarier	-5 990	0
Medlemsavgifter HSB	-19 700	-19 700
	<u>-148 967</u>	<u>-161 818</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 950	-29 740
Vicevärdsarvode	-32 500	-30 000
Övriga personalkostnader	-185	0
Revisionsarvode	-4 600	-2 300
Sociala avgifter	-11 299	-12 537
	<u>-77 534</u>	<u>-74 577</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-182 128	-182 128
Markanläggningar	0	-32 832
Installationer och inventarier	-3 700	-3 700
	<u>-185 828</u>	<u>-218 659</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnad	-315	-405
	<u>-315</u>	<u>-405</u>



2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 369 587	9 369 587
Ingående anskaffningsvärde mark	744 600	744 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	656 628	656 628
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 770 815</b>	<b>10 770 815</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 674 852	-4 492 725
Årets avskrivningar byggnader	-182 128	-182 128
Ingående avskrivningar markanläggningar	-656 628	-623 797
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-32 832
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 513 608</b>	<b>-5 331 480</b>

**Utgående redovisat värde** 5 257 207 5 439 335

Redovisade värden byggnader	4 512 607	4 694 735
Redovisade värden mark	744 600	744 600

**Fastighetsbeteckning:** Söder 41:5 och 41:6 i Gävle

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	22 600 000	11 200 000	33 800 000	33 800 000
Lokaler		306 000	447 000	753 000	753 000
		<b>22 906 000</b>	<b>11 647 000</b>	<b>34 553 000</b>	<b>34 553 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 582 000	5 582 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 582 000</b>	<b>5 582 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	47 250	47 250
Utgående anskaffningsvärden	47 250	47 250

Ingående avskrivningar	-40 158	-36 458
Årets avskrivningar	-3 700	-3 700
Utgående avskrivningar	-43 858	-40 158

**Utgående redovisat värde** 3 391 7 091

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	79 859	25 036
Övriga kortfristiga fordringar	497	8 655
	<b>80 356</b>	<b>33 691</b>

<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	37 320	42 352
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 476	4 976
Förutbetalad HSB Södra Norrland	21 329	36 123
Förutbetalad telefoni	0	1 198
Upplupen intäkt el	6 875	7 301
	<b>96 000</b>	<b>91 950</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,19%	2025-10-24	2 116 000	10 000
Swedbank		4,47%	2026-05-25	985 843	43 332
				<b>3 101 843</b>	<b>53 332</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 048 511**

Nästa års amortering av långfristig skuld 53 332  
Lån som ska konverteras inom ett år 0  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **53 332**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,83%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 213 328  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 835 183  
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	361 042	348 395
Avsättning	41 604	41 604
Uttag	-16 267	-28 957
	<b>386 378</b>	<b>361 042</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	8 020	5 555
	<b>8 020</b>	<b>5 555</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	2 250	2 250
Arbetsgivaravgifter	1 532	1 532
Övriga kortfristiga skulder	0	5 511
	<b>3 782</b>	<b>9 293</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	7 006	6 330
Upplupna räntekostnader	8 027	4 178
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 519	128 072
Upplupna löner och arvoden	17 700	17 850
Upplupen snöröjning	58 763	0
Upplupen revision	11 500	11 419
Upplupen föreningsvald revisor	2 300	2 300
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 472	47 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 750	0
	<b>298 037</b>	<b>217 467</b>

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

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bo Helmer Blank

.....  
Helena Dässman

.....  
Håkan Jansson

.....  
Kenneth Garp

.....  
Magnus Klasenius

.....  
Sonja Blank

.....  
Tina Åhlstrand

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

Jan Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flemingbo i Gävle, org.nr. 785000-1228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flemingbo i Gävle för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flemingbo i Gävle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TINA ÅHLSTRAND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:23:25



**HÅKAN JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:36:14



**SONJA BLANK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:56:27



**KENNETH GARP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:03:25



**BO HELMER BLANK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:06:05



**MAGNUS KLASENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:15:45



**HELENA DÄSSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:41:05



**JAN JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:11:28



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:00:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:15:17



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:00:04





# 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.