



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Stuvaren | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Stuvaren i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-6611 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 38:5	1989-01-01	2007
Alderholmen 38:6	1989-01-01	2007
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 995
16	garageplatser	352
21	p-platser	0
Totalt 72 objekt		3 347

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Alderholmen GA:2	G:A	717911-0759	2120 / 4873	Anordningar som har en gemensam funktion för 17 radhusfastigheter samt 2 flerbostadshus inom kv maria och kv solide
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Helling	Ordförande
Göran Jakobsson	Ledamot
Peter Essingmo	Suppleant
Jan Bohman	Ledamot
Verena Voss	Ledamot
Anna Goliasz	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell helling och Peter Essingmo.

Firman tecknas av Kjell helling och Anna Goliasz.

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

Valberedning har varit: Rolf Hultgren, Markus Porath och Eleonor Montgomery, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslut om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-04-27 varvid planen uppdaterades.

Föreningen har under året avslutat väsentliga förbättringar avseende energibesparande åtgärder. Flertalet armaturer har blivit utbytta och är ersatta med energisnåla alternativ. Elabonnemangen har förändrats till lägre inledande kostnader. Temperaturen på elementen i trapphusen har justerats till betydligt lägre. Under föreningens medlemsdagar vår och höst har medlemmarna engagerats i löpande underhåll av byggnader genom ett program för "underhållsmålning" samtidigt har grönområden med buskar, häckar och träd åtgärdats genom beskärning och klippning.

Styrelsen har valt att för tillfället inte ingå i Gnistens Gränds Samfällighetsförenings styrelse. Motivet är att styrelsen inte har samma syn som fastighetsägarna Gnistens Gränd 6-38 hur Gemensamhetsanläggning 2 skall skötas och förvaltas. Aktuellt Förrättnings- beslut och stadgar ger fastighetsägarna 17 mandat och Brf. Stuvaren 2 mandat vid stämma. Detta trots att Brf. Stuvaren svarar för 61,150% av de gemensamma kostnader inom Gemensamhetsanläggning 2 samt att representationen i styrelsen varit 2/1 till fastighetsägarnas fördel. Samtal för att förhoppningsvis lösa denna situation har inletts varvid Brf. Stuvarens styrelse har önskemål om en extra stämma varvid åtgärder ska rättas till enligt förslag på dagordning. Nytt förmånligt kollektivt elavtal har förlängts i ytterligare 3 år. Genom servicavtal med entreprenör inom ventilationsbranschen har föreningens ventilationssystem besiktigats avseende fläktar och filter. Även service har genomförts på all utrustning i tvättstugan.

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

Byte av två takfläktar, lagt om 4 altaner, asfalterat samtliga grusgångar, justerat fem trappfundament samt genomfört energibesparande åtgärder.

Årtal	Ändamål
2019	Målning av förråd och garage samt grundelement enligt målningsschema samt löpande underhåll efter årlig besiktning. Byte av fläktaggregat mindre (Stuvaregatan 15-23), skett löpande vid driftstopp. Prydnadssten längs grunden Gnistens Gränd 2/4. Radonmätning, samtliga mätpunkter är godkända. Samtliga grusgångar har under året asfalterats. I samband med detta har -23. Byggfel har konstaterats av behörig besiktningsman. Besiktning och ljudmätning av två takfläktar som är monterade 30 cm från lägenhetsvägg. Efter ljudmätning har det visat sig att det finns värden över tillåten nivå. Kommer att åtgärdas under första delen av 2020. Byggfel har konstaterats av besiktningsman. Besiktning av 4 altaner nedre botten Gnistens Gränd 2/4, trots tidigare åtgärder har problem med ojämna mark återkommit. Föreningen hävdar reklamation. Kommer att åtgärdas under första halvåret 2020.
2020	I samband med mindre återkommande störningar och underhåll av passeringssystem har det visat sig att aktuellt system var vid installationen en utgående variant på marknaden. Genom det har det efter 12 år visat sig att det inte finns reservdelar mm på marknaden. För att lösa detta problem var styrelsen tvungen att installera ett nytt säkrare system. Detta blev tyvärr en oförväntad kostnad för föreningen. Tidigare problem med fläktar som efter ljudmätning mm har blivit utbytta med framgång för de medlemmar som inte kunnat vistas i de övre delarna av etagevåningarna. Föreningen hävdar byggfel. Efter besiktning och anbud har även de 4 altanerna åtgärdats till önskat skick enligt gällande normer. Föreningen hävdar byggfel och reklamation efter tidigare åtgärdsförsök.
2021	Löpande underhåll enligt Underhållsplan efter årlig besiktning. Detta tillsammans med aktuell målningsplan. Sänkt värmen i samtliga trapphus samt sänkt elabonemanget (säkringar) till nästan hälften mot tidigare. Styrelsen nådde en överenskommelse med HSB produktion avseende tidigare kostnader för byggfel.
2022	Löpande underhåll enligt Underhållsplan efter årlig besiktning. Detta tillsammans med aktuell målningsplan. OVK-besiktning efter kanalrengöring och filterbyten i samtliga lägenheter beräknad och budgeterad kostnad 100 000 kr. Säkerställt genom serviceavtal underhåll och reparationsåtgärder avseende ventilation och vitvaror i tvättstugan. Styrelsen har budgeterat för större energibesparande åtgärder som ev. kommer att slutföras 2023
2023	Löpande underhåll enligt Underhållsplan efter årlig besiktning. Detta tillsammans med aktuell målningsplan. Efter serviceavtal inom ventilation har det varit en årlig kontroll av filter och status på samtliga fläktar. Energibesparande åtgärder avseende belysning och värme har slutförts.

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

Slutfört planen för energibesparande åtgärder samt följa och uppdatera underhållsplanen. Serviceavtal har tecknats med entreprenörer inom ventilation och vitvaror. Årliga besiktningar och tidigare åtgärder kan genom det säkerställas. Filterbyten vid samtliga lägenhetsradiatorer kommer att bytas 2025. Ny OVK och kanalrengöring kommer att genomföras 2027.

Årtal	Ändamål
2024	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden.
2025	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden.
2026	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden.
2027	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden. Genomföra upphandling inför OVK och rengöring av ventilationskanalerna 2028.
2028	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden. Genomföra OVK och rengöring av ventilationskanalerna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	337	383	498	433	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 735	10 046	10 331	10 617	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 761	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	0
Energikostnad, kr/kvm	145	149	168	151	0
Årsavgifter, kr/kvm	963	900	862	900	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	1 024	1 095	1 027	0
Nettoomsättning, tkr	3 059	3 066	3 278	3 077	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-13	289	67	0
Soliditet, %	52	51	51	50	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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 748 996	0	0	31 748 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	159 200	0	0	159 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 241 918	0	247 750	2 489 668
S:a bundet eget kapital, kr	34 150 114	0	247 750	34 397 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 860 263	-12 941	-247 750	-2 120 954
Årets resultat, kr	-12 941	12 941	27 152	27 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 873 204	0	-220 598	-2 093 802
S:a eget kapital, kr	32 276 910	0	27 152	32 304 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 304 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 250 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 873 204
Årets resultat, kr	27 152
Reservation till underhållsfond, kr	-304 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 093 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 093 802

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 058 602	3 066 092
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 058 602	3 066 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 153 474	-1 122 976
Underhåll enligt plan	Not 4	-56 250	-132 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 285	-352 615
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 138	-65 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 936	-1 045 936
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 693 082	-2 719 511
RÖRELSERESULTAT		365 520	346 580
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 725	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 553	-359 236
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-338 368	-359 521
ÅRETS RESULTAT		27 152	-12 941

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	60 411 440	61 457 376
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		60 411 440	61 457 376
Summa anläggningstillgångar		60 411 440	61 457 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		524	326
Kundfordringar		0	2 291
Avräkningskonto HSB		1 042 216	1 326 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	75 001	63 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 064	106 269
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 232 805	1 499 459
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 732 805	1 499 459
SUMMA TILLGÅNGAR		62 144 245	62 956 835

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 748 996	31 748 996
Upplåtelseavgifter	159 200	159 200
Fond för yttre underhåll	2 489 668	2 241 918
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 397 864	34 150 114
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 120 954	-1 860 263
Årets resultat	27 152	-12 941
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 093 802	-1 873 204
Summa eget kapital	32 304 062	32 276 911
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 28 380 834	29 234 834
<i>Summa långfristiga skulder</i>	28 380 834	29 234 834
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	854 000	854 000
Leverantörsskulder	129 341	171 475
Aktuell skatteskuld	Not 14 8 126	5 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 0	952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 467 882	412 771
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 459 349	1 445 090
Summa skulder	29 840 183	30 679 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 144 245	62 956 835

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	365 520	346 580
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 936	1 045 936
Övriga poster	0	0
	<u>1 411 455</u>	<u>1 392 516</u>
Erhållen ränta	1 861	255
Erlagd ränta	-350 164	-359 846
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 062 612</u>	<u>1 032 385</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 976	-29 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	14 870	33 753
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 069 507</u>	<u>1 036 657</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-854 000	-854 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-854 000</u>	<u>-854 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 507	182 657
Likvida medel vid årets början	1 326 709	1 144 052
Likvida medel vid årets slut	<u>1 542 216</u>	<u>1 326 709</u>
	215 507	182 657

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 694 096	2 694 096
Hysesintäkt garage och bilplatser	157 830	162 150
Hysesintäkt övrigt	10 890	6 090
Konsumtionsavgift vatten	17 217	14 957
Konsumtionsavgift el	102 296	109 888
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	70 980	70 980
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 989	5 797
Övriga primära intäkter och ersättningar	304	2 134
	3 058 602	3 066 092

* I Årsavgiften ingår värme, kallvatten samt kabel-tv. Medlemmarna har egna el- och bredbandsavtal.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-129 240	-71 641
Ventilationsrensning	0	-37 800
El	-194 439	-185 489
Uppvärmning	-290 129	-261 270
TV, bredband, iptelefoni	-135 194	-134 540
Obligatoriska besiktningar	0	-18 125
Serviceavtal	-19 492	-29 895
Hissar serviceavtal & besiktning	-34 790	0
Förvaltningskostnader	-190 285	-204 145
Försäkringar	-44 269	-40 556
Fastighetsskatt	-70 405	-67 955
Övriga driftskostnader	-45 232	-71 560
	-1 153 474	-1 122 976

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-56 250	-132 478
	-56 250	-132 478
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 050	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-80 996	-79 067
Kostnader överlåtelse och panter	-4 884	-5 777
Kontorsutrustning och -material	-4 775	-2 207
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 734	-2 199
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-18 500
Samfällighets- och gemensamanläggning	-232 346	-230 490
	-367 285	-352 615
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 740	-51 500
Revisionsarvode	-8 000	-1 250
Sociala avgifter	-13 398	-12 757
	-70 138	-65 507
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 022 247	-1 022 247
Markanläggningar	-23 689	-23 689
	-1 045 936	-1 045 936
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-540	-540
	-540	-540

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 130 015	62 130 015
Ingående anskaffningsvärde mark	9 002 000	9 002 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	592 219	592 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 724 234	71 724 234

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 193 818	-9 171 571
Årets avskrivningar byggnader	-1 022 247	-1 022 247
Ingående avskrivningar markanläggningar	-73 040	-49 352
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 689	-23 689
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 312 794	-10 266 858

Utgående redovisat värde

60 411 440 61 457 376

Redovisade värden byggnader	50 913 951	51 936 197
Redovisade värden mark	9 002 000	9 002 000
Redovisade värden markanläggningar	495 490	519 179

Fastighetsbeteckning: Alderholmen 38:5 och 38:6 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	55 400 000	25 800 000	81 200 000	81 200 000
Lokaler		805 000	674 000	1 479 000	1 479 000
		56 205 000	26 474 000	82 679 000	82 679 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	38 400 000	38 400 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 400 000	38 400 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	64 936	56 022
Övriga kortfristiga fordringar	10 065	7 841
	75 001	63 863

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	9 864	0
Förutbetalad försäkring	50 589	44 269
Förutbetalad HSB Södra Norrland	44 717	43 358
Upplupen intäkt el	9 894	11 244
Förutbetalad Mellansvenska Städ	0	1 683
Förutbetalad Certego	0	5 715
	115 064	106 269

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto	3,35%	2024-06-03	500 000	0
			500 000	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,19%	2027-08-25	10 646 450	134 000
Swedbank		1,25%	2025-03-25	10 727 662	240 000
Swedbank		1,06%	2027-11-25	7 860 722	480 000
				29 234 834	854 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 380 834**

Nästa års amortering av långfristig skuld 854 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **854 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 416 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 24 964 834

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 126	5 892
	8 126	5 892

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	952
	0	952

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	6 598	9 269
Upplupna räntekostnader	18 258	18 869
Förutbetalda årsavgifter och hyror	238 758	238 780
Upplupna löner och arvoden	21 000	29 500
Upplupen snöröjning	18 225	8 905
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 665	63 756
Upplupen revision	12 300	4 000
Upplupen samfällighetsavgift	82 834	39 692
Upplupen föreningsvald revisor	4 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetald intäkter	1 244	0
	467 882	412 771

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Goliasz

.....
Göran Jakobsson

.....
Jan Bohman

.....
Kjell Helling

.....
Verena Voss

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

Rickard Nordgren
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Stuvaren i Gavle, org.nr. 716413-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stuvaren i Gavle för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Stuvaren I Gavle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Nordgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL HELLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:45:48



ANNA GOLIASZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:29:50



VERENA VOSS

Ledamot

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



GÖRAN JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 06:28:17



JAN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 15:19:11



RICKARD NORDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:17:51



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 06:00:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICKARD NORDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:16:00



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 06:01:36



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.