



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Östermalm | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Östermalm I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynäs 46:4	1952-07-28	1952

### 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>
9	lokaler (hyresrätt)	508
20	garageplatser	461
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3527
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>4496</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 18 st 2 rok, 30 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Forslund	Ordförande
Christer Berglund	Ledamot
Susan Åslund	Ledamot
Samuel Söderström	Ledamot
Nadja Iskandarova	Ledamot
Johan Mikaelyan	Ledamot
Leonard Coelho Pimenta	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen - firman tecknas två i förening av Susan Åslund, Thomas Forslund, Nadja Iskandarova och Leonard Coelho Pimenta.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslutet att anta nya stadgar - Normalstadgar 2023.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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 2022-05-21.

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

Årtal	Ändamål
2019	Nytt digitalt passagessystem från Certego till alla trappuppgångar, grind och tvättstuga. Ventilation åtgärdad i uthyrningslokal i garaget.
2020	Rensning och översyn av stuprör/hängrännor. Underhåll av tak samt lagning av läckage på vinden. Lagning och underhåll av avrinningsrör från garagetaket. Inköp av ny tvättmaskin.
2021	Underhållsspolning av rören i fastigheten. Rensning och spolning av avrinningsrören från garagetaket. Radonmätning utförd.
2022	Byte av dörr till soprum och garage.
2022	Renovering av lusthus.
2023	Renovering av garagetak.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av innertak i garaget.
2025	Renovering av balkonger.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	153	219	227	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 026	2 321	2 399	2 484	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 026	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	210	225	211	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	842	683	683	683	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	768	777	780	0
Nettoomsättning, tkr	3 412	3 129	3 152	3 176	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	677	133	383	401	0
Soliditet, %	40	37	36	34	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	95 425	0	0	95 425
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 032 662	0	76 000	1 108 662
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 128 087</b>	<b>0</b>	<b>76 000</b>	<b>1 204 087</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 680 364	132 579	-76 000	4 736 943
Årets resultat, kr	132 579	-132 579	676 621	676 621
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 812 943</b>	<b>0</b>	<b>600 621</b>	<b>5 413 564</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 941 030</b>	<b>0</b>	<b>676 621</b>	<b>6 617 651</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 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	4 812 943
Årets resultat, kr	676 621
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 413 564</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>5 413 564</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 411 953	3 129 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 190	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 548 143</b>	<b>3 129 269</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 903 394	-2 010 063
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-80 441
Övriga externa kostnader	Not 6	-204 852	-192 248
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-164 016	-172 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-419 675	-410 397
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-3 681	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 695 618</b>	<b>-2 865 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>852 525</b>	<b>264 033</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 655	749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 199	-131 844
Övriga finansiella poster	Not 10	-360	-360
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-175 904</b>	<b>-131 454</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>676 621</b>	<b>132 579</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	14 693 944	13 531 410
Inventarier och installationer	Not 12	0	1 094
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 693 944</u>	<u>13 532 503</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>14 693 944</b></u>	<u><b>13 532 503</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 186	15 320
Avräkningskonto HSB		1 399 671	2 316 269
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 316	2 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	272 436	251 079
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 688 608</u>	<u>2 584 893</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 694 518</b></u>	<u><b>2 589 762</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>16 388 462</b></u>	<u><b>16 122 265</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		95 425	95 425
Fond för yttre underhåll		1 108 662	1 032 662
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 204 087</b>	<b>1 128 087</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 736 943	4 680 364
Årets resultat		676 621	132 579
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 413 564</b>	<b>4 812 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 617 651</b>	<b>5 941 029</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 295 201	6 930 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 295 201</b>	<b>6 930 810</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 811 459	2 521 782
Medlemmarnas inre fond	Not 17	28 419	28 419
Leverantörsskulder		150 919	213 810
Aktuell skatteskuld	Not 18	22 977	13 835
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	15 945	18 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	445 892	453 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 475 610</b>	<b>3 250 426</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 770 811</b>	<b>10 181 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 388 462</b>	<b>16 122 265</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	852 525	264 033
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	419 675	410 397
Övriga poster	0	0
	<u>1 272 200</u>	<u>674 430</u>
Erhållen ränta	3 655	749
Erlagd ränta	-178 864	-132 150
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-360	-360
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 096 631</u>	<u>542 670</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 314	40 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-64 828	132 632
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 011 489</b>	<b>716 071</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 584 797	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
försäljningar av anläggningstillgångar	3 681	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 581 116</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-345 932	-318 098
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-345 932</b>	<b>-318 098</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-915 559</b>	<b>397 973</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 321 139	1 923 166
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 405 580</u>	<u>2 321 139</u>
	<b>-915 558</b>	<b>397 973</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	8 455 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 *	2 649 228	2 408 340
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-15 621
Hysesintäkt lokaler	339 003	305 316
Hysesintäkt garage och bilplatser	73 140	78 000
Konsumtionsavgift el	186 265	186 431
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	134 028	134 028
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 703	9 123
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 720	15 453
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 866	8 199
	<b>3 411 953</b>	<b>3 129 269</b>
* I årsavgifterna ingår kostnad för värme och vatten		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	136 190	0
	<b>136 190</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-86 955	-265 256
El	-322 141	-326 156
Uppvärmning	-459 083	-434 966
Vatten	-161 996	-153 356
Renhållning	-108 037	-97 409
TV, bredband, iptelefoni	-147 919	-143 269
Serviceavtal	-25 530	-33 488
Förvaltningskostnader	-256 696	-228 380
Försäkringar	-191 284	-176 948
Fastighetsskatt	-113 605	-109 755
Övriga driftskostnader	-30 150	-41 082
	<b>-1 903 394</b>	<b>-2 010 063</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-80 441
	<b>0</b>	<b>-80 441</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 826	-11 017
Övriga förvaltningskostnader	-134 241	-130 034
Kostnader överlåtelse och pant	-18 429	-17 529
Föreningsverksamhet	0	-4 497
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 310	-2 370
Konsulter	-13 346	-2 301
Förbrukningsinventarier	-199	0
Medlemsavgifter HSB	-24 500	-24 500
	<b>-204 852</b>	<b>-192 248</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-82 900	-83 212
Vicevärdsarvode	-41 903	-42 732
Revisionsarvode	0	-5 000
Sociala avgifter	-39 213	-41 143
	<u>-164 016</u>	<u>-172 087</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-418 581	-408 210
Installationer och inventarier	-1 094	-2 188
	<u>-419 675</u>	<u>-410 397</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-3 681	0
	<u>-3 681</u>	<u>0</u>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter lån	-360	-360
	<u>-360</u>	<u>-360</u>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 11 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 976 981	22 976 981
Årets försäljning, utrangering byggnad	-35 300	0
Årets investering byggnader	1 584 797	0
Ingående anskaffningsvärde mark	130 800	130 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 657 278</b>	<b>23 107 781</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 576 371	-9 168 162
Årets försäljning, utrangering byggnad	31 619	0
Årets avskrivningar byggnader	-418 581	-408 210
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 963 334</b>	<b>-9 576 371</b>

**Utgående redovisat värde**

14 693 944 13 531 410

Redovisade värden byggnader	14 563 144	13 400 610
Redovisade värden mark	130 800	130 800

**Fastighetsbeteckning:** Brynäs 46:4

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	31 000 000	6 000 000	37 000 000	37 000 000
Lokaler		2 621 000	1 040 000	3 661 000	3 661 000
		<b>33 621 000</b>	<b>7 040 000</b>	<b>40 661 000</b>	<b>40 661 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	19 034 000	19 034 000
varav i eget förvar	312 000	312 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 722 000</b>	<b>18 722 000</b>

## Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	51 385	51 385
Utgående anskaffningsvärden	51 385	51 385

Ingående avskrivningar	-50 291	-48 103
Årets avskrivningar	-1 094	-2 188
Utgående avskrivningar	-51 385	-50 291

**Utgående redovisat värde**

0 1 094

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.



2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	2 316	2 224
	<b>2 316</b>	<b>2 224</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	201 902	191 284
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 780	34 485
Förutbetalad administration	11 859	11 333
Förutbetalad fastighetsskötsel	14 116	13 399
Förutbetalt telefon	578	578
Förutbetalt Certego	7 501	0
	<b>272 736</b>	<b>251 079</b>

**Not 15 BANK**

Kassa	599	310
Swedbank	5 311	
	<b>5 910</b>	<b>310</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,07%	2027-03-30	1 295 201	100 000
Swedbank		1,13%	2024-10-25	5 635 609	100 000
Swedbank		4,68%	2024-03-28	2 175 850	145 932
				<b>9 106 660</b>	<b>345 932</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 195 201**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 811 459  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 911 459**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,63%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 383 728  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 377 000  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	28 419	28 419
	<b>28 419</b>	<b>28 419</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	22 977	13 835
	<b>22 977</b>	<b>13 835</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdesskatt	4 921	-1 486
Personalens källskatt	1 086	1 086
Arbetsgivaravgifter	1 138	1 138
Övriga kortfristiga skulder	8 800	18 115
	<b>15 945</b>	<b>18 853</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	39 032	51 212
Upplupna sociala avgifter	12 264	17 662
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	99 811	91 238
Upplupna räntekostnader	11 462	11 127
Upplupen revision	12 000	10 900
Upplupen snöröjning	31 459	0
Upplupna underhållskostnader	5 873	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	229 791	233 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 200	38 191
	<b>445 892</b>	<b>453 728</b>

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Christer Berglund

.....  
Johan Mikaelyan

.....  
Leonard Coelho Pimenta

.....  
Nadja Iskandarova

.....  
Samuel Söderström

.....  
Susan Åslund

.....  
Thomas Forslund

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 Östermalm i Gävle, org.nr. 785000-1103

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östermalm i Gävle för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS FORSLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 20:34:26



**JOHAN MIKAEL YAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:06:31



**NADJA ISKANDAROVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:59:26



**SUSAN ÅSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 20:25:17



**CHRISTER BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:02:43



**SAMUEL SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:01:18



**LEONARD COELHO PIMENTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 20:13:28



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 22:10:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 22:10:11



# 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.