



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Rostock | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Rostock I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1178 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 1963.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 26:12	1963-01-01	1966
Södertull 26:13	1963-01-01	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. 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
1	lokaler (hyresrätt)	46
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 543
57	garageplatser	1 130
2	mc-plats	20
Totalt 119 objekt		5 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 4 st 2 rok, 17 st 3 rok, 28 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Arne Boberg	Ordförande
Göran Lindgren	Ledamot
Carin Annika Cedvall	Ledamot
Erik Jervill	Ledamot
Daniel Lindkvist	Ledamot - HSB
Monica Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Arne Boberg, Annika Cedvall, Monica Persson.

Firman tecknas av två i förening av firmatecknare: Per-Arne Boberg, Göran Lindgren, Daniel Lindkvist, Erik Jervill. Revisorer har varit: Bo Sundström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Jan Jakobsson och Eva-Lisa Roslin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 36 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 2023-08-25 varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2019	Målning källarfönster och bastuutrymmen samt justering fasader
2020	Målning balkongtak. fönsterbleck samt byte IMD- mätare
2021	Projektering för laddning elbilar i garaget samt installation av ny belysning i garaget
2022	Installation av nya tvättmaskiner i tvättstugorna
2023	Byte stolpar till tak samt spaljéer på innergården. Byte entréer inklusive glaspartier. Inköp av hjärtstartare.

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

Årtal	Ändamål
2024	GavleNet ny leverantör av bredband 1 Januari 2024. OVK besiktning. Byte länsypump i cykelrum.
2025	Ytterligare säkerhetsförstärkning av entréer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	141	201	211	219	0
Skuldsättning, kr/kvm	329	411	733	820	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	416	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	150	183	180	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	563	539	539	539	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	518	628	635	624	0
Nettoomsättning, tkr	2 899	2 882	2 913	2 865	2 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	566	498	715	722	751
Soliditet, %	78	75	66	62	53

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	538 210	0	0	538 210
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	98 350	0	0	98 350
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 045 661	0	5 491	3 040 170
S:a bundet eget kapital, kr	3 682 221	0	5 491	3 676 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 048 346	497 627	5 491	4 551 464
Årets resultat, kr	497 627	-497 627	566 104	566 104
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 545 973	0	571 595	5 117 568
S:a eget kapital, kr	8 228 194	0	577 086	8 794 298

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 13 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 491 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	4 545 973
Årets resultat, kr	566 104
Reservation till underhållsfond, kr	-13 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 491
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 117 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 117 568

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 899 012	2 881 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 787	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 970 799	2 881 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 836 545	-1 647 903
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 491	-201 974
Övriga externa kostnader	Not 6	-172 144	-156 064
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-97 899	-113 442
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-224 255	-223 545
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 349 335	-2 342 929
RÖRELSERESULTAT		621 464	538 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 392	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 056	-40 685
Övriga finansiella poster	Not 9	-695	-315
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-55 359	-40 956
ÅRETS RESULTAT		566 104	497 627

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 282 915	8 769 809
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 282 915</u>	<u>8 769 809</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 282 915</u>	<u>8 769 809</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 700	381
Avräkningskonto HSB		832 817	1 948 568
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	121 163	43 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 808	168 453
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 042 489</u>	<u>2 160 642</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 111	1 876
Bank	Not 13	1 017 215	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 022 326</u>	<u>1 876</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 064 815</u>	<u>2 162 518</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 347 730</u>	<u>10 932 327</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	538 210	538 210	
Upplåtelseavgifter	98 350	98 350	
Fond för yttre underhåll	3 040 170	3 045 661	
Summa bundet eget kapital	3 676 730	3 682 221	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 551 464	4 048 346	
Årets resultat	566 104	497 627	
Summa fritt eget kapital	5 117 568	4 545 973	
Summa eget kapital	8 794 298	8 228 193	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 888 135
Summa långfristiga skulder		0	1 888 135
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 888 135	0
Medlemmarnas inre fond	Not 15	4 646	4 646
Leverantörsskulder		165 602	323 190
Aktuell skatteskuld	Not 16	14 975	10 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	54 317	53 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	425 758	423 727
Summa kortfristiga skulder		2 553 433	815 999
Summa skulder	2 553 433	2 704 134	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 347 730	10 932 327	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	621 464	538 583
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	224 255	223 545
	<u>845 719</u>	<u>762 128</u>
Erhållen ränta	19 392	45
Erlagd ränta	-74 554	-36 189
Övriga poster	-695	-315
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>789 861</u>	<u>725 668</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 403	1 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-150 203	182 784
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>642 061</u>	<u>909 657</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-737 361	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-737 361</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 474 718
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 474 718</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-95 300	-565 061
Likvida medel vid årets början	1 950 444	2 515 504
Likvida medel vid årets slut	<u>1 855 144</u>	<u>1 950 444</u>
	-95 300	-565 061

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 448 744	2 448 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	325 830	327 400
Konsumtionsavgift el	109 268	90 912
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	7 965
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 019	6 491
	2 899 012	2 881 512
* I Årsavgifter ingår värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	71 787	0
	71 787	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-118 290	-80 471
El	-182 004	-172 695
Uppvärmning	-514 954	-503 471
Vatten	-163 099	-161 981
Renhållning	-87 925	-83 320
Bevakningskostnader	-497	0
TV, bredband, iptelefoni	-64 512	-64 361
Obligatoriska besiktningar	0	-2 141
Serviceavtal	-24 651	-18 290
Hissar serviceavtal & besiktning	-101 370	-84 258
Förvaltningskostnader	-311 091	-239 256
Försäkringar	-81 193	-67 101
Fastighetsskatt	-134 191	-130 061
Övriga driftskostnader	-52 770	-40 498
	-1 836 545	-1 647 903

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-18 491	-201 974
	-18 491	-201 974
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 606	-9 666
Övriga förvaltningskostnader	-110 465	-103 689
Kostnader överlåtelse och panter	-4 201	-7 468
Föreningsverksamhet	0	-1 659
Kontorsutrustning och -material	-16 196	-7 621
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-450	-260
Förbrukningsinventarier	-3 527	0
Medlemsavgifter HSB	-25 700	-25 700
	-172 144	-156 064
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 075	-62 775
Vicevärdsarvode	-39 600	-23 800
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-1 224	-21 867
	-97 899	-113 442
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-224 255	-223 545
	-224 255	-223 545
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-695	-315
	-695	-315

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 599 432	14 599 432
Årets investering byggnader	737 361	0
Ingående anskaffningsvärde mark	451 719	451 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 788 512	15 051 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 281 342	-6 057 796
Årets avskrivningar byggnader	-224 255	-223 545
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 505 597	-6 281 342
Utgående redovisat värde	9 282 915	8 769 809
Redovisade värden byggnader	8 831 196	8 318 090
Redovisade värden mark	451 719	451 719

Fastighetsbeteckning: Södertull 26:12 och 26:13 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	41 000 000	21 400 000	62 400 000	62 400 000
Lokaler		2 974 000	1 070 000	4 044 000	4 044 000
		43 974 000	22 470 000	66 444 000	66 444 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 332 100	10 285 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 332 100	10 285 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	121 163	43 240
	121 163	43 240

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	81 193
Förutbetalad kabel-TV och bredband	15 485	15 281
Förutbetalad HSB Södra Norrland	57 979	60 538
Förutbetalad Home Solution	4 615	4 615
Upplupen intäkt el	8 729	6 826
	86 808	168 453

Not 13 BANK

Swedbank	1 017 215	0
	1 017 215	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Gävle City		3,99%	2024-12-01	900 000	0
Swedbank		3,86%	2024-08-23	988 135	0
				1 888 135	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					1 888 135
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 888 135
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,92%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 888 135
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	4 646	4 646
	4 646	4 646

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 975	10 646
	14 975	10 646

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	127	350
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	54 190	53 440
	54 317	53 790

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	7 949	18 577
Upplupna räntekostnader	6 490	6 988
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 800	235 437
Upplupna löner och arvoden	179 519	162 725
Upplupen vicevärd	19 800	19 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 894	92 780
Upplupen revision	11 500	10 820
Upplupen snöröjning	24 024	0
Upplupen internrevisor	5 000	5 000
	425 758	423 727

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carin Annika Cedvall

.....
Daniel Lindkvist

.....
Erik Jervill

.....
Göran Lindgren

.....
Per Arne Boberg

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

Bo Sundström
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rostock i Gävle, org.nr. 785000-1178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rostock 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 Rostock i Gävle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER ARNE BOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:07:00



CARIN ANNIKA CEDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:12:39



GÖRAN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:53:16



ERIK JERVILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:03:05



DANIEL LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:03:12



BO SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:29:56



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:57:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 16:57:42



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:56:50



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.