



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Hemlingby | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Hemlingby I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-3774 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 1978.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemlingby 29:9	1978-01-01	1981
Hemlingby 33:7	1978-01-01	1981

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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. From 2024-01-01 har föreningen bytt försäkringsbolag till Folksam.

Antal	Benämning	Total yta m ²
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 890
Totalt 73 objekt		6 890

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 3 rok, 46 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Börje Hellstadius	Ordförande
Bengt Lindberg	Ledamot
Tomas Leffler	Ledamot
Nichlas Hemlin	Ledamot
Nanna Lindfors	Ledamot
Filip Brattlöf	Ledamot
Jenny Berggren	Suppleant
Erik Forsgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ordinarie styrelseledamöter: Börje Hellstadius, Bengt Lindberg och Filip Brattlöf.

Suppleanter: Jenny Berggren och Erik Forsgren.

Firman har tecknats av Börje Hellstadius, Bengt Lindberg, Filip Brattlöf, Nanna Lindfors och Tomas Leffler två i förening.

Revisorerna har varit: Tommy Bergström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Oscar Johansson och Isabell Hedqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +16,6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-02 varvid planen uppdaterades.

På årsstämman 2023 togs det första beslutet gällande antagande av nya stadgar - Normalstadgar 2023. Andra beslutet tas på årsstämma 2024.

Föreningen har under året installerat 4 st elbilsladdare, 2 st på Märgelvägen och 2 st på Hemlingbyvägen.

Besiktningsanmärkningar från målningssarbetet 2022 har åtgärdats. Ett arbete för att livstidsförlänga takpannor har påbörjats under året med planerad fortsättning 2024.

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

Årtal	Ändamål
2020	Byte ventilationsanläggningar
2021	Byte av ytterdörrar på samtliga bostadsrätter
2022	Byte av filter på samtliga ventilationsanläggningar
2022	Målning av samtliga huskroppar

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

I föreningens underhållsplan finns fönsterbyten (planerat till 2036 till en kostnad av ca 11 miljoner i dagens penningvärde) samt byte av takpannor (planerat till 2026 till en kostnad av 9 miljoner i dagens penningvärde). Det finns inga fonderade pengar för dessa åtgärder utan dom behöver finansieras med lån. Dom här kostnaderna behöver föreningen ta höjd för redan nu. För att föreningen ska ha ett låneutrymme när dessa kostnader uppstår är nedamortering av befintliga lån den mest ekonomiska åtgärden.

Styrelsen avser att utföra livstidsförlängande åtgärder för takpannorna som bedöms kunna förlänga livslängden med 20 år. Kostnaden för livstidsförlängningen beräknas kunna bli runt 2 miljoner utspritt över en 15 års period.

Rutinmässigt byte av filter till ventilationsanläggningar är inplanerat till början av 2024.

Föreningens asfaltytor behöver åtgärdas, en flerårsplan upprättas för att förnya asfaltytorna i steg.

Under sommaren 2024 finns målning av förrådsdörrar som en underhållspunkt.

Årtal	Ändamål
2024	Livstidsförlängande åtgärder för takpannor.
2024	Partiell asfaltering av gångvägar (flerårsplan)
2024	Målning av förrådsdörrar.
2024	Byte av filter på ventilationsaggregat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	134	157	141	184	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 769	2 809	2 425	2 466	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 769	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	64	58	52	45	0
Årsavgifter, kr/kvm	566	512	512	512	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	576	517	514	514	0
Nettoomsättning, tkr	3 917	3 557	3 558	3 561	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-238	-447	213	602	0
Soliditet, %	48	48	52	51	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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -238 tkr, men kassaflödet är positivt. Föreningen har god likviditet och relativt låg skuldsättning. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	2 017 698	0	0	2 017 698
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 113 863	0	-55 119	5 058 744
S:a bundet eget kapital, kr	7 131 561	0	-55 119	7 076 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 856 399	-447 407	55 119	11 464 111
Årets resultat, kr	-447 407	447 407	-238 279	-238 279
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 408 992	0	-183 160	11 225 832
S:a eget kapital, kr	18 540 553	0	-238 279	18 302 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 119 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	11 408 992
Årets resultat, kr	-238 279
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 119
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 225 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 225 832

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 917 487	3 557 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 887	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 965 374	3 557 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 320 408	-1 991 281
Underhåll enligt plan	Not 5	-229 119	-706 486
Övriga externa kostnader	Not 6	-182 886	-162 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 097	-92 738
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-935 072	-831 747
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 779 582	-3 784 260
RÖRELSERESULTAT		185 792	-227 140
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 556	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 726	-219 608
Övriga finansiella poster	Not 9	-900	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-424 070	-220 267
ÅRETS RESULTAT		-238 279	-447 407

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	37 009 486	37 644 766
Inventarier och installationer	Not 11	1 785	11 477
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>37 011 272</u>	<u>37 656 244</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 011 272</u>	<u>37 656 244</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 781	0
Avräkningskonto HSB		998 075	740 477
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	31 175	30 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	246 726	206 655
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 279 757</u>	<u>977 577</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 279 756</u>	<u>977 576</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 291 028</u>	<u>38 633 820</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 017 698	2 017 698
Fond för yttre underhåll	5 058 744	5 113 863
<i>Summa bundet eget kapital</i>	7 076 442	7 131 561
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 464 111	11 856 399
Årets resultat	-238 279	-447 407
<i>Summa fritt eget kapital</i>	11 225 832	11 408 992
Summa eget kapital	18 302 275	18 540 554
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 873 785	11 985 864
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 873 785	11 985 864
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 207 552	7 470 141
Leverantörsskulder	348 223	51 644
Aktuell skatteskuld	Not 15 48 446	69 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 2 418	7 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 508 329	508 693
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 114 968	8 107 402
Summa skulder	19 988 753	20 093 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 291 028	38 633 820

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	185 792	-227 140
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	935 072	831 747
Övriga poster	0	358 000
	<u>1 120 864</u>	<u>962 608</u>
Erhållen ränta	1 556	61
Erlagd ränta	-423 205	-209 903
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-900	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>698 314</u>	<u>752 046</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 832	69 196
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	274 884	-192 665
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>922 366</u>	<u>628 576</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-290 100	-2 825 943
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-290 100</u>	<u>-2 825 943</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-374 668	2 662 832
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-374 668</u>	<u>2 662 832</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 598	465 466
Likvida medel vid årets början	740 477	275 011
Likvida medel vid årets slut	<u>998 075</u>	<u>740 477</u>
	257 598	465 466

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	23 660 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	3 901 500	3 546 576
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 384	10 295
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 603	250
	3 917 487	3 557 121
* I Årsavgiften ingår el, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	10 000	0
Bidrag	37 887	0
	47 887	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-357 230	-193 285
El	-138 408	-118 107
Vatten	-300 529	-281 879
Renhållning	-233 026	-222 665
TV, bredband, iptelefoni	-200 664	-201 370
Serviceavtal	-971	0
Förvaltningskostnader	-274 628	-199 910
Försäkringar	-148 829	-138 526
Fastighetsskatt	-650 090	-621 180
Övriga driftskostnader	-16 035	-14 359
	-2 320 408	-1 991 281
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-203 750	-706 486
Underhåll mark och utemiljö	-25 369	0
	-229 119	-706 486

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 600	-22 931
Övriga förvaltningskostnader	-100 510	-96 653
Kostnader överlåtelse och panter	-13 010	-4 310
Föreningsverksamhet	-9 860	-1 533
Kontorsutrustning och -material	-786	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 115	0
Konsulter	-10 919	0
Förbrukningsinventarier	-7 185	-5 122
Medlemsavgifter HSB	-29 900	-29 900
Arrende, hyra, leasing	0	-1 560
	-182 886	-162 009
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-83 271	-70 274
Löner för anställda	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-713	0
Revisionsarvode	-2 040	-2 000
Sociala avgifter	-24 073	-18 464
	-112 097	-92 738
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-925 380	-815 974
Installationer och inventarier	-9 692	-15 774
	-935 072	-831 747
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgifter lån	-900	-720
	-900	-720

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 160 218	44 334 276
Årets investering byggnader	290 100	2 825 943
Ingående anskaffningsvärde mark	1 954 200	1 954 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 404 518	49 114 418

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 469 652	-10 653 678
Årets avskrivningar byggnader	-925 380	-815 974
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 395 032	-11 469 652

Utgående redovisat värde

37 009 486 37 644 766

Redovisade värden byggnader	35 055 286	35 690 566
Redovisade värden mark	1 954 200	1 954 200

Fastighetsbeteckning: Hemlingby 29:9 & 33:7 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1981	60 030 000	42 000 000	102 030 000	102 030 000
Bostäder småhus	2014	3 051 000	1 800 000	4 851 000	4 851 000
		63 081 000	43 800 000	106 881 000	106 881 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	30 224 000	30 224 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 224 000	30 224 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	288 993	288 993
Utgående anskaffningsvärden	288 993	288 993
Ingående avskrivningar	-277 516	-261 742
Årets avskrivningar	-9 692	-15 774
Utgående avskrivningar	-287 208	-277 516

Utgående redovisat värde

1 785 11 477

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	31 175	30 444			
	31 175	30 444			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	187 777	148 829			
Förutbetald kabel-TV och bredband	49 922	49 663			
Förutbetald HSB avtal	8 542	8 163			
Förutbetald Certego	485	0			
	246 726	206 655			
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank		0,82%	2024-01-25	7 198 364	0
Swedbank		2,88%	2026-11-25	5 295 473	109 188
Swedbank		0,87%	2025-11-25	2 350 000	50 000
Swedbank		4,29%	2024-12-20	1 800 000	0
Swedbank		3,42%	2027-08-25	2 437 500	50 000
				19 081 337	209 188
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 873 785
Nästa års amortering av långfristig skuld					209 188
Lån som ska konverteras inom ett år					8 998 364
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					9 207 552
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					836 752
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 035 397
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				48 446	69 918
				48 446	69 918
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Övriga kortfristiga skulder				2 418	7 007
				2 418	7 007

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	33 069	31 360
Upplupen snöröjning	67 598	80 896
Upplupna sociala avgifter	10 390	9 853
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 499	24 003
Upplupna räntekostnader	24 703	23 182
Upplupen revision	13 600	17 000
Upplupen renhållning	14 060	13 491
Förutbetalda årsavgifter och hyror	325 419	307 279
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 629
	508 338	508 693

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Lindberg

.....
Börje Hellstadius

.....
Filip Brattlöf

.....
Nanna Lindfors

.....
Nichlas Hemlin

.....
Tomas Leffler

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

Tommy Bergström
Revisor vald av föreningsstämman

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemlingby i Gävle, org.nr. 716413-3774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemlingby 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 HSB Brf Hemlingby 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 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Bergström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BÖRJE HELLSTADIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:44:53



FILIP BRATTLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:48:48



TOMAS LEFFLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:13:41



NANNA LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:12:27



BENGT LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:08:24



NICHLAS HEMLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:48:37



TOMMY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 23:26:17



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:21:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMMY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 23:27:46



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:16:26



HSB – där möjligheterna bor

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.