



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 204 kr/kvm	 Investeringsbehov 250 kr/kvm	 Skuldsättning 2 333 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 298 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 788 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gabrielsberg i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
204 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
250 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 333 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
298 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
788 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gabrielsberg i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Wallmon 6	1985-07-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 689
Totalt 36 objekt		2 689

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1,5 rok, 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Lannersund	Ordförande	2023-06-27
Christina Larsson	Ledamot	2022-06-30
Lena Hammarkvist	Ledamot	2022-06-30
Paul Thornell	Ledamot utsedd av HSB	2019-12-13
Josefine Melchert	Ledamot	2022-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Larsson, Lena Hammarkvist och Josefine Melchert.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas 2 i förening av Christina Larsson, Birgitta Lannersund, Lena Hammarkvist och Josefine Melchert.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen fungerar som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 3%.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 3% från och med 1 april 2024.

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 20 november 2023.

Föreningen ansökte om elstöd och fick utbetalt 65 501 kr.

Föreningsavgälden är nu slutbetalad i år 2023.

Tidigare utbytt trappbelysning har kompletteras och justerats.

Har kommit överens med övriga fastigheter att röja och ansa växtligheten på det gemensamma grönområdet på gården. HSB har utfört arbetet.

Sopnedkassen har plomberats den 28 dec 2023. Befintliga grovsoprummet fungerar som tidigare och soprummet intill blir det nya utrymmet för hushållsavfall. I båda rummen har golv, väggar och tak målats om. Trösklar har justeras enligt Nodras önskemål.

Besiktning av balkonger har gjorts. Uppföljning kommer att genomföras 2024.

Ett av två lån (3.9 milj) förföll 30 okt 2023. Lånet amorterades med 1 milj och sattes om med löptid på 1 år i väntan på räntan ska vända nedåt.

Lgh 20 mfl har renoverats under året efter omfattande vattenskador.

I september bjöds huset in till en gemensam grillkväll med korv och bröd.

Reparation pågår runt brunn vid källaringång mot Gabrielsbergsgatan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	OVK-besiktning har genomförts.
2019	Två torktumlare är utbytta till energisnåla maskiner. Taktvätt och målning av plåtdetaljer har även skett.
2020	Inköp av löpband och en multipressbänk till föreningens gemensamma motionsrum.
2020-2021	Föreningen bytte verksamhetsår, från brutet år till kalenderår. Därav blev bokslutet detta år förlängt med 16 månader. Byte av belysning i trapphusen har skett. Brytskydd har installerats på ytterdörrarna.
2022	Energideklaration är utförd. Montering av brytskydd på samtliga entréer och källardörrar. Byte och komplettering av armaturer i trapphusen har skett.

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

Styrelsen kommer att följa sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	188	339	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 333	2 735	2 765	2 810	2 833
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 333	2 735	2 765	2 810	2 833
Räntekänslighet, %	3	4	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	298	261	312	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	765	765	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	774	1 026	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 121	2 065	2 748	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	166	585	174	192
Soliditet, %	55	51	50	49	48

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019 och 2020.

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 458 002	0	0	1 458 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 032 346	0	34 092	3 066 438
S:a bundet eget kapital, kr	4 490 348	0	34 092	4 524 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 595 045	165 580	-34 092	3 726 533
Årets resultat, kr	165 580	-165 580	283 380	283 380
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 760 625	0	249 288	4 009 913
S:a eget kapital, kr	8 250 973	0	283 380	8 534 353

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 68 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 908 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 760 625
Årets resultat, kr	283 380
Reservation till underhållsfond, kr	-68 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 009 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 009 913

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 117 388	2 055 672
Övriga rörelseintäkter	3	259 649	25 123
Summa rörelseintäkter		2 377 037	2 080 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 538 178	-1 246 490
Övriga externa kostnader	5	-132 530	-171 680
Underhåll enligt plan	6	-33 908	-44 579
Personalkostnader och arvoden	7	-81 239	-76 150
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-295 985	-295 985
Summa rörelsekostnader		-2 081 839	-1 834 884
Rörelseresultat		295 198	245 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 752	21 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 570	-101 552
Summa finansiella poster		-11 818	-80 331
Resultat efter finansiella poster		283 380	165 580
Årets resultat		283 380	165 580
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		283 380	165 580
Reservering till fond yttre underhåll		-68 000	-71 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		33 908	44 579
Överskott		249 288	139 159

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 645 250	10 941 235
Summa materiella anläggningstillgångar		10 645 250	10 941 235
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 645 750	10 941 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 782	4
Övriga fordringar		427	52 454
Avräkningskonto HSB Östra		845 618	712 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 289	66 624
Summa kortfristiga fordringar		1 046 115	831 989
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 700 000	4 300 000
Summa kortfristiga placeringar		3 700 000	4 300 000
Summa omsättningstillgångar		4 746 115	5 131 989
SUMMA TILLGÅNGAR		15 391 865	16 073 724

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 458 002	1 458 002
Fond för yttre underhåll		3 066 438	3 032 346
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 524 440	4 490 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 726 533	3 595 045
Årets resultat		283 380	165 580
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 009 912	3 760 625
Summa eget kapital		8 534 352	8 250 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 296 993	3 334 037
Summa långfristiga skulder		3 296 993	3 334 037
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 975 412	4 019 172
Leverantörsskulder		235 018	72 770
Aktuella skatteskulder		4 250	15 788
Övriga skulder	13	21 740	26 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	324 100	354 434
Summa kortfristiga skulder		3 560 520	4 488 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 391 865	16 073 724

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	283 380	165 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295 985	295 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	579 365	461 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 415	43 991
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	115 565	-58 971
Kassaflöde från löpande verksamhet	613 515	446 584
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 080 804	-80 804
Årets kassaflöde	-467 289	365 780
Likvida medel vid årets början	5 012 907	4 647 127
Likvida medel vid årets slut	4 545 618	5 012 907

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,67 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 11 181 tkr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 117 388	2 055 672
Summa nettoomsättning	2 117 388	2 055 672
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift	3 676	8 931
Bonus	7 880	5 740
Övriga ersättningar	0	10 452
Elstöd	65 501	0
Ersättning från försäkringsbolag	182 592	0
Övriga rörelseintäkter	259 649	25 123

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	398 501	157 436
Elavgifter	312 931	249 218
Uppvärmningsavgifter	373 036	325 090
Vatten och avlopp	114 154	128 238
Sophämtning	64 489	61 417
Försäkringar	43 597	82 703
Kabel-tv	48 794	52 806
Fastighetskötsel	128 267	114 340
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	43 060	52 542
Övriga kostnader	11 350	22 700
Summa driftskostnader	1 538 178	1 246 490
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	7 050	23 025
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	79 696	74 836
Övriga förvaltningskostnader	12 637	7 601
Konsultarvoden	8 035	32 765
Medlemsavgift HSB	16 310	21 747
Möteskostnader	2 582	2 238
Medlemsaktiviteter	2 544	537
Överlåtelseavgift	3 676	8 931
Summa övriga externa kostnader	132 530	171 680
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	33 908	44 579
Summa underhåll enligt plan	33 908	44 579
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	53 250	55 700
Arvode vicevärd	15 000	15 000
Arvode föreningsvald revisor	0	-4 000
Övriga arvoden	650	0
Sociala avgifter	11 589	9 450
Övriga personalkostnader	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	81 239	76 150

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2104	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 705 356	17 705 356
Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 305 356	18 305 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 364 121	-7 068 136
Årets avskrivningar	-295 985	-295 985
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 660 106	-7 364 121
Utgående redovisat värde	10 645 250	10 941 235
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 600 000	36 600 000

Fastighetsbeteckning: Vallmon 6

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	3 700 000	4 300 000
Summa kortfristiga placeringar	3 700 000	4 300 000

11 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,490 2023-10-30	0	3 982 128
Stadshypotek AB	4,689 2024-10-30	2 938 368	
Stadshypotek AB	1,240 2026-10-30	3 334 037	3 371 081
		6 272 405	7 353 209
Nästa års amortering beräknas uppgå till		80 804	80 804
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 894 608	3 938 368
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 296 993	3 334 037
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		323 216	323 216
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		5 868 385	6 749 189
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		16 196 000	16 196 000
Summa ställda säkerheter		16 196 000	16 196 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		80 804	80 804
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 894 608	3 938 368
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut		2 975 412	4 019 172
13 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		5 340	8 850
Lagstadgade sociala avgifter		2 984	4 285
Medlemmars reparationsfond/inre fond		13 416	13 416
Summa övriga kortfristiga skulder		21 740	26 551
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		13 416	18 254
Uttag under året		0	-4 838
Utgående värde		13 416	13 416

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	46 250	30 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	9 262	5 700
Upplupna räntekostnader	26 370	7 451
Förutbetalda hyror och avgifter	172 515	176 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 700	123 951
Avtalsplacerade betalningar	9 003	11 154
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 100	354 434

15 Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	11 350	22 700
Summa ansvarsförbindelser	11 350	22 700

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Birgitta Lannersund

Lena Hammarkvist

Paul Thornell

Josefine Melchert

Christina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gabrielsberg i Norrköping, org.nr. 716402-8222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gabrielsberg i Norrköping 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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. 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 Gabrielsberg i Norrköping 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gabrielsberg i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA LANNERSUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:28:30



LENA HAMMARKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:13:14



PAUL THORNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 06:44:46



JOSEFINE MELCHERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:32:11



CHRISTINA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:17:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:48:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gabrielsberg i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:48:09



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.