



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Skäret i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Skäret i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716458-6047 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 5:19	2011-08-19	2014

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	garageplatser *	500
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 865
Totalt 73 objekt		3 365

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 0 rok, 6 st 2 rok, 21 st 3 rok, 7 st 4 rok.

* Varav 5 st nyttjas av angränsande fastigheter genom servitut.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Alderholmen GA:8	G:A		34 / 39	Fastighetskomplement

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Runa Claesson	Ordförande
Per Ola Strömbäck	Ledamot
Eva Walsöe	Ledamot
Anders Boqvist	Ledamot
Ronny Ranström	Ledamot
Kristoffer Bergkvist	Ledamot - utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Runa Claesson, ordförande, Eva Walsöe, ledamot och vice ordförande, Per-Ola Strömbäck, ledamot.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Walsöe, Runa Claesson och Ronny Ranström.

Revisorer har varit: Hans Lind vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB. Valberedning har varit: Håkan Långsved (sammankallande) och Karin Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2023-10-03.

Underhållsplanen har inte uppdaterats sedan 2021-07-09 p.g.a. att behov av åtgärder har krävts, men uppdatering kommer att ske under 2024.

Ett garantiarbete har åtgärdats av PEAB, där golv och väggar i garage och förrådsutrymmen åtgärdats.

Under året har en andrahandsuthyrning förekommit.

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

Årtal	Ändamål
2021	Åtgärder och slutbesiktning utifrån 5-årsbesiktningen. OVK genomförd
2022	Byte av trapphusbelysning för att få en mer energisnål lösning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	207	197	233	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 420	8 843	8 979	9 115	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 715	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	13	14	14	0
Energikostnad, kr/kvm	168	188	187	165	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	658	649	639	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	843	830	813	0
Nettoomsättning, tkr	2 527	2 416	2 379	2 330	2 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	-77	-292	-147	11	-81
Soliditet, %	72	71	71	71	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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: 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.

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 vid förlust:

Årets resultat är -77 tkr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är ökade räntekostnader och höga avskrivningar. Den senare är endast en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde som för året är positivt. Styrelsen ser årligen över behovet av ev. avgiftshöjningar för att kunna finansiera föreningens finansiella åtaganden.

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	50 066 000	0	0	50 066 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 114 000	0	0	15 114 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 229 778	0	233 000	1 462 778
S:a bundet eget kapital, kr	66 409 778	0	233 000	66 642 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 875 952	-291 789	-233 000	-2 400 741
Årets resultat, kr	-291 789	291 789	-77 372	-77 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 167 741	0	-310 372	-2 478 113
S:a eget kapital, kr	64 242 037	0	-77 372	64 164 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 167 741
Årets resultat, kr	-77 372
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 478 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 478 113

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 527 231	2 415 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 627	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 594 858	2 415 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 190 551	-1 440 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 576	-181 143
Personalkostnader	Not 6	-80 719	-72 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-665 442	-665 442
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 127 287	-2 359 932
RÖRELSERESULTAT		467 572	56 000
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 725	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 669	-347 934
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-544 944	-347 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 372	-291 789
ÅRETS RESULTAT		-77 372	-291 789

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	87 782 605	88 448 046
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		87 782 605	88 448 046
Summa anläggningstillgångar		87 782 605	88 448 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 189	354
Övriga fordringar	Not 9	1 734 669	1 444 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	155 059	130 601
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 890 918	1 575 778
Summa omsättningstillgångar		1 890 918	1 575 778
SUMMA TILLGÅNGAR		89 673 522	90 023 824

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 180 000	65 180 000
Fond för yttre underhåll	1 462 779	1 229 779
<i>Summa bundet eget kapital</i>	66 642 779	66 409 779
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 400 741	-1 875 952
Årets resultat	-77 372	-291 789
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 478 113	-2 167 741
Summa eget kapital	64 164 665	64 242 037
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 138 850	12 472 580
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 138 850	12 472 580
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	18 830 670	12 862 340
Leverantörsskulder	107 994	120 461
Skatteskulder	1 610	1 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 429 733	324 648
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	19 370 007	13 309 207
Summa skulder	25 508 857	25 781 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 673 522	90 023 824

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	467 572	56 000
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	665 442	665 442
	1 133 013	721 442
Erhållen ränta	2 725	145
Erlagd ränta	-473 263	-347 963
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	662 475	373 624
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 976	-642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	18 064	133 379
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	583 564	506 361
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-359 953	-389 760
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-359 953	-389 760
ÅRETS KASSAFLÖDE	223 611	116 601
Likvida medel vid årets början	1 411 500	1 294 899
Likvida medel vid årets slut	1 629 663	1 411 500
	223 611	116 601

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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
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 *	1 978 968	1 884 684
Hysesintäkt garage och bilplatser	282 100	285 600
Hysesintäkt övrigt	45 769	36 240
Konsumtionsavgift vatten	42 635	43 524
Konsumtionsavgift el	90 535	77 746
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	79 200	79 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 314	2 415
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 676	4 831
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 034	1 692
	2 527 231	2 415 932
* I årsavgifter bostäder ingår värme		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	67 627	0
	67 627	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 079	-130 242
El	-155 354	-157 870
Uppvärmning	-279 660	-255 452
Vatten	-129 331	-124 493
Renhållning	-73 260	-71 477
TV, bredband, iptelefoni	-153 388	-159 962
Serviceavtal	-30 423	-15 835
Hissar serviceavtal & besiktning	-35 659	-33 954
Förvaltningskostnader	-172 994	-156 124
Försäkringar	-50 638	-46 500
Fastighetsskatt	-19 320	-19 320
Periodiskt underhåll	0	-220 825
Övriga driftskostnader	-13 445	-48 649
	-1 190 551	-1 440 702
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-36 875
Underhåll huskropp utvändigt	0	-183 950
	0	-220 825
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 475	-9 675
Övriga förvaltningskostnader	-151 460	-136 335
Kostnader överlåtelse och panter	-3 676	-3 621
Kontorsutrustning och -material	-399	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 367	-3 593
Konsulter	0	-9 720
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
	-190 576	-181 143
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-51 790	-54 590
Övriga arvoden	-4 500	0
Revisionsarvode	-7 180	-2 680
Sociala avgifter	-17 249	-15 375
	-80 719	-72 645
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-665 442	-665 442
	-665 442	-665 442

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

78 610 500

78 610 500

Ingående anskaffningsvärde mark

15 200 000

15 200 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**93 810 500****93 810 500****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 362 454

-4 697 012

Årets avskrivningar byggnader

-665 442

-665 442

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 027 895****-5 362 454****Utgående redovisat värde****87 782 605****88 448 046**

Redovisade värden byggnader

72 582 605

73 248 046

Redovisade värden mark

15 200 000

15 200 000

Fastighetsbeteckning: Alderholmen 5:19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	60 000 000	15 600 000	75 600 000	75 600 000
Lokaler		1 932 000		1 932 000	1 932 000
		61 932 000	15 600 000	77 532 000	77 532 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

28 453 000

28 453 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**28 453 000****28 453 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 629 663

1 411 500

Skattekonto

102 108

30 752

Övriga fordringar

2 898

2 572

1 734 669**1 444 824****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

59 245

50 638

Förutbetalad administration

34 442

33 817

Förutbetalad fastighetsskötsel

29 238

28 075

Upplupen intäkt el, värme, vatten

13 214

11 521

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 920

6 550

155 059**130 601**

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,75%	2024-01-02	6 260 650	97 440
Swedbank	4,04%	2024-03-28	6 236 290	97 440
Swedbank	0,86%	2024-09-25	6 236 290	97 440
Swedbank	1,36%	2029-09-25	6 236 290	97 440
			24 969 520	389 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 138 850**

Nästa års amortering av långfristig skuld 97 440

Lån som ska konverteras inom ett år 18 733 230

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **18 830 670**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,75%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 559 040

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 020 720

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	32 200	27 700
Upplupna sociala avgifter	10 117	8 703
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 995	58 303
Upplupna räntekostnader	76 317	1 911
Upplupen revision	12 000	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	219 879	201 544
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 225	15 587
	429 733	324 648

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Boqvist

.....
Eva Walsöe

.....
Kristoffer Bergkvist

.....
Per Ola Strömbäck

.....
Ronny Ranström

.....
Runa Claesson

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

Hans Lind
Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skäret i Gävle, org.nr. 716458-6047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skäret 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Skåret 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.

Gävle

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Lind
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

RUNA CLAESSION

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:00:41



RONNY RANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:06:03



ANDERS BOQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:17:25



KRISTOFFER BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:19:21



PER OLA STRÖMBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:08:21



EVA WALSÖE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 15:53:05



HANS LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:07:26



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:05:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HANS LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:03:08



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:04:42



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.