



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Studenten | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Studenten i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1079 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nortull 27:14	1953-01-01	1954

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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	105
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 834
7	p-platser	0
Totalt 44 objekt		1 939

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 13 st 2 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Lindström	Ordförande
Pia Möller	Ledamot
Henrik Karlsson	Ledamot
Karin Renström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Lindström, Henrik Karlsson och Karin Renström.



Firmatecknare har varit: Henrik Karlsson, Mats Hallgren, Karin Renström, Lennart Lindström.

Firman tecknas enligt ovan av två firmatecknare.

Revisorer har varit: Aktiv revision vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-17 varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Genomgång samt åtgärder på ventilations- och värmesystem.
2020	Målning av sophus/cykelrum, ommålning av dörrarna till dessa utrymmen samt dörrstängare till cykelförrådet. Byte av nödtelefon till hissen. Fortlöpande städning av soprum.
2021	Underhåll/reparation av hissen.
2022	Större reparation av hissen (hisskorg och elektronik). Förstärkning av grund p g a skador efter översvämningen i Gävle i augusti -21. Inre målning av soprummet. Ventilationskontroll (OVK-besiktning).
2023	Uppföljning av ventilationskontroll (OVK-besiktning); renblåsning av alla spalt/friskluftsventiler och byten av filter samt byte av felaktigt installerade fläktar i vissa lägenheter. Byte av torktumlare i tvättstugan.

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av tvättstuga: byte av inventarier (förutom torktumlaren som byttes 2023). Byte till digitalt bokningssystem för tvättstuga. Fasadkorrigerig.
2025	Målning av trapppräcken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	148	186	211	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 560	2 606	2 653	2 699	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 707	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	253	233	229	200	0
Årsavgifter, kr/kvm	841	809	793	770	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	872	833	818	793	0
Nettoomsättning, tkr	1 656	1 616	1 587	1 538	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	6	117	195	0
Soliditet, %	26	26	26	24	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 -31 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 åttaganden.

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	47 540	0	0	47 540
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 264 077	0	23 115	1 287 192
S:a bundet eget kapital, kr	1 311 617	0	23 115	1 334 732
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	612 592	4 576	-23 115	594 053
Årets resultat, kr	4 576	-4 576	-31 516	-31 516
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	617 168	0	-54 631	562 537
S:a eget kapital, kr	1 928 785	0	-31 516	1 897 269

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 885 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	617 168
Årets resultat, kr	-31 516
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 885
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	562 537

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	562 537

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 656 301	1 615 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 606	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 690 907	1 615 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 128 201	-1 012 897
Underhåll enligt plan	Not 5	-43 885	-15 678
Övriga externa kostnader	Not 6	-218 922	-207 899
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 162	-39 688
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-223 091	-213 357
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-53 770
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 653 261	-1 543 288
RÖRELSERESULTAT		37 646	72 418
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 130	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 292	-67 978
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-69 162	-67 841
ÅRETS RESULTAT		-31 516	4 576

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 114 012	6 337 103
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 114 012</u>	<u>6 337 103</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 114 012</u>	<u>6 337 103</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		309	90
Avräkningskonto HSB		954 768	839 164
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	101 808	56 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 181	273 300
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 099 066</u>	<u>1 168 873</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 690	1 690
Bank	Not 13	493	493
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 183</u>	<u>2 183</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 101 249</u>	<u>1 171 056</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 215 261</u>	<u>7 508 158</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	47 540	47 540	
Fond för yttre underhåll	1 287 192	1 264 077	
Summa bundet eget kapital	1 334 732	1 311 617	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	594 053	612 592	
Årets resultat	-31 516	4 576	
Summa fritt eget kapital	562 537	617 168	
Summa eget kapital	1 897 269	1 928 785	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 890 307	4 964 207
Summa långfristiga skulder		2 890 307	4 964 207
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 073 900	89 564
Medlemmarnas inre fond	Not 15	3 245	3 245
Leverantörsskulder		71 458	260 194
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 019	4 817
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 376	5 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	269 686	251 572
Summa kortfristiga skulder		2 427 685	615 166
Summa skulder		5 317 992	5 579 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 215 261	7 508 158	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	37 646	72 418
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	223 091	213 357
Övriga poster	0	0
	<u>260 737</u>	<u>285 774</u>
Erhållen ränta	2 130	136
Erlagd ränta	-71 460	-65 383
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-125 890
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>191 407</u>	<u>94 638</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	185 411	-178 636
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-171 649	225 811
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	205 168	141 813
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-526 604
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-526 604
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-89 564	-89 564
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-89 564	-89 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	115 604	-474 355
Likvida medel vid årets början	841 347	1 136 041
Likvida medel vid årets slut	<u>956 951</u>	<u>661 686</u>
	115 604	-474 355

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.

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 *	1 542 624	1 483 284
Hysesintäkt lokaler	37 452	36 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	29 400	29 400
Konsumtionsavgift el	37 040	44 779
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 411	9 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 642	11 112
Övriga primära intäkter och ersättningar	732	911
	<u>1 656 301</u>	<u>1 615 706</u>
* I Årsavgifter ingår TV/Bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	34 606	0
	<u>34 606</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-152 366	-100 432
Ventilationsrensning	-1 562	0
El	-92 144	-84 431
Uppvärmning	-262 328	-250 481
Vatten	-136 243	-117 829
Renhållning	-57 060	-54 289
TV, bredband, iptelefoni	-23 936	-23 991
Obligatoriska besiktningar	-63 614	-25 288
Serviceavtal	-40 426	-51 946
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 207	-14 181
Förvaltningskostnader	-144 891	-143 074
Försäkringar	-74 632	-64 897
Fastighetsskatt	-59 024	-56 504
Övriga driftskostnader	-6 770	-25 554
	<u>-1 128 201</u>	<u>-1 012 897</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-43 885	-15 678
	<u>-43 885</u>	<u>-15 678</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 453	-15 618
Övriga förvaltningskostnader	-157 116	-144 686
Kostnader överlåtelse och panter	-4 641	-11 088
Föreningsverksamhet	-1 169	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 944	-7 394
Konsulter	-8 799	-10 313
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	<u>-218 922</u>	<u>-207 899</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 799	-30 199
Sociala avgifter	-9 363	-9 489
	<u>-39 162</u>	<u>-39 688</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-223 091	-213 357
	<u>-223 091</u>	<u>-213 357</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-53 770
	<u>0</u>	<u>-53 770</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 239 670	9 892 726
Årets investering byggnader	0	526 604
Utrangering hiss	0	-179 660
Ingående anskaffningsvärde mark	129 700	129 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 369 370	10 369 370

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 032 267	-3 944 800
Årets avskrivningar byggnader	-223 091	-87 467
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 255 358	-4 032 267

Utgående redovisat värde

6 114 012 6 337 103

Redovisade värden byggnader	5 984 312	6 207 403
Redovisade värden mark	129 700	129 700

Fastighetsbeteckning: Norrtull 27:14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1966	17 400 000	8 000 000	25 400 000	25 400 000
Lokaler		182 000	0	182 000	182 000
		17 582 000	8 000 000	25 582 000	25 582 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 942 000	5 942 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 942 000	5 942 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	99 923	54 413
Övriga kortfristiga fordringar	1 885	1 906
	101 808	56 319

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	0	74 632
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 434	4 418
Förutbetald HSB Södra Norrland	34 538	21 914
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 209	4 211
Upplupen intäkt hissbidrag	0	168 125
	42 181	273 300

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 BANK		
Handelsbanken	493	493
	<u>493</u>	<u>493</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,03%	2024-10-30	1 247 900	13 564
Stadshypotek		0,90%	2026-04-30	1 498 307	40 000
Stadshypotek		0,77%	2024-04-30	770 000	20 000
Stadshypotek		2,66%	2027-04-30	1 448 000	16 000
				<u>4 964 207</u>	<u>89 564</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 890 307**

Nästa års amortering av långfristig skuld 56 000
Lån som ska konverteras inom ett år 2 017 900
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 073 900

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 358 256
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 516 387
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 245	3 245
	<u>3 245</u>	<u>3 245</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 019	4 817
	<u>7 019</u>	<u>4 817</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	2 376	5 774
	<u>2 376</u>	<u>5 774</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	5 059	5 436
Upplupna räntekostnader	11 302	11 470
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 541	132 738
Upplupna löner och arvoden	16 100	17 300
Upplupen snöröjning	23 165	21 144
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	62 019	47 734
Upplupen revision	16 500	15 750
	269 686	251 572

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Henrik Karlsson

.....
Karin Renström

.....
Lennart Lindström

.....
Pia Möller

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

Mikael Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Studenten i Gävle, org.nr. 785000-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Studenten i Gävle för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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

Mikael Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LENNART LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:26:23



KARIN RENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:25:31



HENRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:24:44



PIA MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:45:24



MIKAEL JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:25:27



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:55:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAEL JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:27:33



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:51:15



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.