



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Patronen | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Patronen I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynäs 52:16	1953-01-01	1955

### 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 <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	313
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1655
2	lägenheter (hyresrätt)	60
<b>Totalt 39 objekt</b>		<b>2028</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 23 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lydia Thorin	Ordförande
Tord Conny Lindberg	Ledamot
Jan Lyngbäck	Ledamot
Håkan Jansson	Ledamot
Johan Sjöstrand	Ledamot
Rolf Eriksson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Lyngbäck.

Firman tecknas av Lydia Thorin, Johan Sjöstrand och Jan Lyngbäck.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslut om nya stadgar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-03-14 varvid planen uppdaterades.

Avgiftshöjning på 3% från och med den 1/1-2024

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

Årtal	Ändamål
2016	Byte av belysning i källargångar, pannrum samt cykelrum till LED. Montering av låscylinrar på alla källarförrådsdörrar
2020	Byte av lyscylinrar på alla källarförrådsdörrar.
2021	Byte av trapphusbelysning till LED
2021	Stamspolning
2022	Takbyte
2023	genomgång av ventilation

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	66	-63	23	113	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 634	1 675	674	694	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 002	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	241	227	214	193	0
Årsavgifter, kr/kvm	616	578	551	551	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	614	547	522	529	0
Nettoomsättning, tkr	1 217	1 109	1 058	1 072	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	5	-233	-197	141	0
Soliditet, %	29	28	48	51	0

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.

"Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten"

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

"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."

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	55 075	0	0	55 075
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 271 439	0	67 000	1 338 439
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 326 514</b>	<b>0</b>	<b>67 000</b>	<b>1 393 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	494 192	-232 619	-67 000	194 573
Årets resultat, kr	-232 619	232 619	5 240	5 240
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>261 573</b>	<b>0</b>	<b>-61 760</b>	<b>199 813</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 588 087</b>	<b>0</b>	<b>5 240</b>	<b>1 593 327</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	261 573
Årets resultat, kr	5 240
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>199 813</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>199 813</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 217 330	1 108 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 871	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 246 201</b>	<b>1 108 586</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-830 540	-887 949
Underhåll enligt plan	Not 5	0	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-198 507	-200 473
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-40 305	-57 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-129 057	-103 898
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-38 005
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 198 410</b>	<b>-1 288 257</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>47 792</b>	<b>-179 670</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 358	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 730	-52 976
Övriga finansiella poster	Not 10	-180	-180
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-42 552</b>	<b>-52 949</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 240</b>	<b>-232 619</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	4 428 941	4 557 999
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 428 941</u>	<u>4 557 999</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>4 428 941</b></u>	<u><b>4 557 999</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 956	680
Avräkningskonto HSB		418 455	494 568
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	33 930	4 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	84 617	69 770
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>544 958</u>	<u>569 838</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 524	2 200
Bank	Not 14	482 662	467 200
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>484 186</u>	<u>469 400</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 029 144</b></u>	<u><b>1 039 238</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>5 458 085</b></u>	<u><b>5 597 237</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 075	55 075
Fond för yttre underhåll		1 338 439	1 271 439
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 393 514</b>	<b>1 326 514</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		194 573	494 192
Årets resultat		5 240	-232 619
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>199 812</b>	<b>261 573</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 593 326</b>	<b>1 588 087</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 232 000	3 314 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 232 000</b>	<b>3 314 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		82 000	82 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	258 951	307 963
Leverantörsskulder		85 059	91 234
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 995	5 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 724	3 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	198 030	204 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>632 759</b>	<b>695 150</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 864 759</b>	<b>4 009 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 458 085</b>	<b>5 597 237</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	47 792	-179 670
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	129 057	103 898
Övriga poster	0	0
	<u>176 849</u>	<u>-75 773</u>
Erhållen ränta	16 358	207
Erlagd ränta	-58 569	-52 976
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-180	-180
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>134 458</u>	<u>-128 722</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 232	-1 838
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-62 552	27 038
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>20 674</u>	<u>-103 521</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 195 491
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-2 195 491</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-82 000	2 028 500
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-82 000</u>	<u>2 028 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-61 326</b>	<b>-270 511</b>
Likvida medel vid årets början	963 967	1 234 478
Likvida medel vid årets slut	<u>902 641</u>	<u>963 967</u>
	<b>-61 326</b>	<b>-270 511</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	1 019 508	957 240
Hysesintäkt bostäder	25 200	25 200
Hysesintäkt lokaler	94 800	79 440
Konsumtionsavgift el	71 595	70 311
Avsatt till inre fond	-9 201	-36 805
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 358	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 129	10 146
Övriga primära intäkter och ersättningar	942	3 054
	<b>1 217 330</b>	<b>1 108 586</b>
* I Årsavgifter ingår TV, uppvärmning, vatten och renhållning		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	28 871	0
	<b>28 871</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-43 423	-138 768
El	-94 761	-69 903
Uppvärmning	-251 983	-238 229
Vatten	-141 150	-151 278
Renhållning	-63 966	-60 266
Bevakningskostnader	-10 385	0
TV, bredband, iptelefoni	-19 894	-19 845
Serviceavtal	-4 779	-14 762
Förvaltningskostnader	-103 574	-93 244
Försäkringar	-36 641	-31 870
Fastighetsskatt	-47 940	-47 924
Övriga driftskostnader	-12 045	-21 861
	<b>-830 540</b>	<b>-887 949</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 750	-16 860
Övriga förvaltningskostnader	-148 004	-156 515
Kostnader överlåtelse och panter	-11 604	-8 898
Konsulter	-5 950	0
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
	<u>-198 507</u>	<u>-200 473</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 400	-45 050
Revisionsarvode	0	-1 000
Sociala avgifter	-6 905	-11 881
	<u>-40 305</u>	<u>-57 931</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-129 057	-103 898
	<u>-129 057</u>	<u>-103 898</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-38 005
	<u>0</u>	<u>-38 005</u>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader	-180	-180
	<u>-180</u>	<u>-180</u>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 11 BYGGNADER OCH MARK

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 303 009	5 107 518
Årets investering byggnader	0	2 195 491
Ingående anskaffningsvärde mark	88 000	88 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 391 009</b>	<b>7 391 009</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 833 010	-2 729 112
Årets avskrivningar byggnader	-129 057	-103 898
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 962 067</b>	<b>-2 833 010</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 428 941</b>	<b>4 557 999</b>
Redovisade värden byggnader	4 340 941	4 469 999
Redovisade värden mark	88 000	88 000

**Fastighetsbeteckning:** Brynäs 52:16 i Gävle

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1964	11 000 000	3 000 000	14 000 000	14 000 000
Lokaler		327 000	267 000	594 000	594 000
		<b>11 327 000</b>	<b>3 267 000</b>	<b>14 594 000</b>	<b>14 594 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 600 000	3 600 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>

## Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 930	4 821
	<b>33 930</b>	<b>4 821</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	43 086	36 641			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 982	4 965			
Förutbetalad HSB Södra Norrland	27 565	19 408			
Förutbetalad Securitas	2 614	2 509			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	6 370	6 247			
	<b>84 617</b>	<b>69 770</b>			
<b>Not 14 BANK</b>					
SBAB	482 662	467 200			
	<b>482 662</b>	<b>467 200</b>			
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebäddning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek		1,99%	2027-03-30	2 026 500	42 000
Swedbank		1,35%	2026-09-25	1 287 500	40 000
				<b>3 314 000</b>	<b>82 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 232 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					82 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>82 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,67%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					328 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 904 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	307 963	295 344			
Avsättning	9 201	36 805			
Uttag	-58 213	-24 186			
	<b>258 951</b>	<b>307 963</b>			
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld	3 995	5 269			
	<b>3 995</b>	<b>5 269</b>			
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Mervärdeskatt	4 724	2 573			
Arbetsgivaravgifter	0	0			
Övriga kortfristiga skulder	0	1 308			
	<b>4 724</b>	<b>3 881</b>			

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	3 284	5 467
Upplupna räntekostnader	161	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 566	101 480
Upplupna löner och arvoden	13 450	16 400
Upplupen snöröjning	14 531	8 375
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 520	53 188
Upplupen revision	14 800	14 175
Upplupen trappstädning	1 718	1 718
Upplupen föreningsvald revisor	0	4 000
	<b>198 030</b>	<b>204 803</b>

#### Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Håkan Jansson

.....  
Jan Lyngbäck

.....  
Johan Sjöstrand

.....  
Lydia Thorin

.....  
Tord Conny Lindberg

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

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Patronen i Gävle, org.nr. 785000-1202

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Patronen i Gävle 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.

#### 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 Patronen i Gävle 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LYDIA THORIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:17:04



**JAN LYNGBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:30:20



**TORD CONNY LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:35:26



**HÅKAN JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:03:00



**JOHAN SJÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:19:20



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:52:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:51:48



# 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.