



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Stralsund | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stralsund I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1087 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 12:3	1941-09-02	1942
Söder 12:4	1941-09-02	1942

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 202412-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1701
21	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	36
Totalt 61 objekt		1737

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erica Westerlund	Ordförande
Barbro Karlsson	Ledamot
Anders Unogård	Ledamot
Anton Wall	Ledamot
Lena Norberg	Ledamot
Filip Johansson	Ledamot
Carl Tunhult	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Karlsson & Erica Westerlund Settlin

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Karlsson, Lena Norberg, Erica Westerlund, Filip Johansson.

Revisorer har varit: Love Dahlblom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Christine Nyman (sammanställande) och Birgitta Hamrin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

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 2022-04-22 varvid underhållsplanen uppdaterades.

Under 2023 så har renoveringarna av båda husen färdigställts och vi har haft en slutbesiktning som gav några punkter som har eller ska åtgärdas.

Vi har fortfarande en viss obalans i resultatet pga att vi ligger ute med pengar för renovering som vi beräknar få tillbaka så snart som möjligt då det ska täckas av försäkringen.

Bytet av lägenhetsdörrarna och målning av trapphus har framflyttats ännu en gång men de nya låsen som vi köpt in tidigare är nu insatta i alla lägenheter. Under året har även en cirkulationspump bytts ut.

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

Se nedan

Årtal	Ändamål
2021	Påbörjar Fukt och mögelsanering efter översvämningarna
2022	Renovering av källare i hus 51
2022	OVK-kontroll
2022	Påbörjat låsbyte
2022	Målning av källarfönster
2022	Byte till IMD-el och elcentraler
2023	Byte av cirkulationspump
2023	Renovering av källare i hus 53, därmed är återställandet efter översvämningarna klara
2023	Låsbyte i alla lägenheter utförda

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Dränering av fastighet
2024	Byte av kulvert mellan hus 51 och 53
2024	Putsning av sockel i samband med dränering
2025	OVK besiktning
2025	Byte av expantionskärl
2027	Byte av mangel
2028	OVK besiktning
2028	Byte av takpannor
2028	Byte av torkskåp
2029	Putsning av fasader
2029	Målning av trapphus
2029	Byte lägenhetsdörrar
2029	Byte av tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	-85	234	256	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 135	3 181	3 228	3 275	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 201	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	331	268	234	202	0
Årsavgifter, kr/kvm	942	836	823	807	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	874	870	843	0
Nettoomsättning, tkr	1 732	1 516	1 511	1 465	1 462
Resultat efter finansiella poster, tkr	-79	-532	203	239	157
Soliditet, %	37	37	40	39	37

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). I beräkningen för nyckeltalet har erhållen försäkringsersättning samt reparationskostnaderna för försäkringsskadorna uteslutits. 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. I beräkningen av nyckeltalet är erhållen försäkringsersättning ej medräknad.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I beräkningen av nyckeltalet är erhållen försäkringsersättning ej medräknad.

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.

Uppllysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -79tkr. Orsaken till det negativa resultatet är bland annat att kostnaderna för el, uppvärmning och vatten ökat i jämförelse med budget. Även de ökade räntekostnaderna ligger till grund för föreningens negativa resultat. Föreningen har beslutat att öka årsavgifterna med 15% fr.o.m 2024-01-01 för att bemöta de ökade kostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 395	0	0	72 395
Underhållsfond, kr	1 651 383	0	99 000	1 750 383
S:a bundet eget kapital, kr	1 723 778	0	99 000	1 822 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 319 902	-532 370	-99 000	1 688 532
Årets resultat, kr	-532 370	532 370	-79 247	-79 247
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 787 532	0	-178 247	1 609 285
S:a eget kapital, kr	3 511 310	0	-79 247	3 432 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99000 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	1 787 532
Årets resultat, kr	-79 247
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 609 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 609 285

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 731 991	1 515 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 983 138	2 867 074
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 715 129	4 382 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 153 339	-4 245 651
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 411	-180 615
Övriga externa kostnader	Not 6	-202 128	-154 185
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-63 690	-48 335
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-222 284	-204 376
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 686 852	-4 833 162
RÖRELSERESULTAT		28 276	-450 454
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 088	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 612	-82 199
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-107 524	-81 916
ÅRETS RESULTAT		-79 247	-532 370

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 485 208	7 707 492
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 485 208</u>	<u>7 707 492</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 485 208</u>	<u>7 707 492</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		229	229
Avräkningskonto HSB		1 521 158	888 978
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	50 447	73 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 142	658 123
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 647 977</u>	<u>1 620 717</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 861 243</u>	<u>1 830 765</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 346 452</u>	<u>9 538 257</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 395	72 395
Fond för yttre underhåll		1 750 383	1 651 383
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 822 778</u>	<u>1 723 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 688 532	2 319 902
Årets resultat		-79 247	-532 370
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 609 285</u>	<u>1 787 532</u>
Summa eget kapital		<u>3 432 063</u>	<u>3 511 310</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 364 887	4 734 730
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 364 887</u>	<u>4 734 730</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	80 652	791 461
Medlemmarnas inre fond	Not 14	17 809	17 809
Leverantörsskulder		101 199	207 888
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 090	4 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	340 752	270 225
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>549 502</u>	<u>1 292 217</u>
Summa skulder		<u>5 914 389</u>	<u>6 026 947</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 346 452</u>	<u>9 538 257</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	28 276	-450 454
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 284	204 376
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	4 308
	<u>250 560</u>	<u>-241 770</u>
Erhållen ränta	4 088	283
Erlagd ränta	-106 261	-75 531
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>148 387</u>	<u>-317 018</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	604 921	-658 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 257	150 014
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>716 051</u>	<u>-825 364</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-470 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-470 625</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 652	-80 652
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-80 652</u>	<u>-80 652</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 399	-1 376 641
Likvida medel vid årets början	1 099 026	2 475 667
Likvida medel vid årets slut	1 734 425	1 099 026
	<u>635 399</u>	<u>-1 376 641</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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	2 099 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*	1 521 276	1 421 724
Hyresintäkt lokaler	36 444	4 984
Hyresintäkt garage och bilplatser	77 550	64 600
Konsumtionsavgift el	81 567	128
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 468	8 030
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 240	15 191
Övriga primära intäkter och ersättningar	446	978
	1 731 991	1 515 635
*I årsavgifter ingår vatten, värme samt TV. Medlemmarna har egna el- och bredbandsavtal		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	2 973 382	2 865 382
Elstöd	9 756	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	1 692
	2 983 138	2 867 074
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 073 213	-3 332 223
Sotning	0	-39 879
El	-117 846	-70 231
Uppvärmning	-301 663	-278 806
Vatten	-155 262	-117 117
Renhållning	-74 218	-59 198
TV, bredband, iptelefoni	-48 698	-45 266
Serviceavtal	-9 517	-10 304
Förvaltningskostnader	-270 166	-200 622
Försäkringar	-31 205	-26 506
Fastighetsskatt	-68 471	-60 911
Övriga driftskostnader	-3 081	-4 588
	-4 153 339	-4 245 651
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-45 000
Underhåll huskropp utvändigt	-45 411	-135 615
	-45 411	-180 615
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 250	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-102 726	-99 411
Kostnader överlåtelse och panter	-10 239	-13 175
Föreningsverksamhet	-17 053	-1 534
Kontorsutrustning och -material	-1 957	-2 500
Konsulter	-29 346	-4 600
Förbrukningsinventarier	-4 783	-216
Medlemsavgifter HSB	-19 700	-19 700
Arrende, hyra, leasing	-2 074	-2 274
	-202 128	-154 185
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-42 085	-38 240
Löner för anställda	-2 700	0
Vicevärdsarvode	-10 000	0
Revisionsarvode	3 000	-3 000
Sociala avgifter	-11 905	-7 095
	-63 690	-48 335
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-222 284	-204 376
	-222 284	-204 376

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 706 447	12 126 801
Omklassificering	0	115 021
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-6 000
Årets investering byggnader	0	470 625
Ingående anskaffningsvärde mark	15 500	15 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 721 947	12 721 947

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 014 455	-4 811 770
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	1 692
Årets avskrivningar byggnader	-222 284	-204 376
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 236 738	-5 014 455

Utgående redovisat värde

7 485 208 7 707 492

Redovisade värden byggnader	7 469 708	7 691 992
Redovisade värden mark	15 500	15 500

Fastighetsbeteckning: Söder 12:3 och 12:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	18 000 000	10 000 000	28 000 000	28 000 000
Lokaler		167 000	0	167 000	167 000
		18 167 000	10 000 000	28 167 000	28 167 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	9 660 000	9 660 000
varav i eget förvar	-1 183 000	-1 183 000
Summa ställda säkerheter	8 477 000	8 477 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 541	44
Övriga kortfristiga fordringar	24 906	73 343
	50 447	73 387

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	36 894	31 205
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 120	11 889
Förutbetalad administration	8 450	8 075
Förutbetalad fastighetsskötsel	16 923	16 250
Upplupen intäkt försäkringsersättning vattenskada	0	590 223
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 756	481
	76 143	658 123

Not 12 BANK

Länsförsäkringar Bank	212 309	209 090
	212 309	209 090

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntelindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,88%	2032-04-30	2 484 370	16 000
Stadshypotek		3,94%	2025-03-30	710 809	17 024
Stadshypotek		0,76%	2025-01-30	2 250 360	47 628
				5 445 539	80 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 364 887
Nästa års amortering av långfristig skuld					80 652
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					80 652
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					322 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 042 279
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	17 809	17 809
	17 809	17 809

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 256	4 834
Slutskatteskuld föregående år	4 834	0
	9 090	4 834

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	21 125	24 200
Upplupna sociala avgifter	6 637	7 604
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 320	57 776
Upplupna räntekostnader	21 557	16 206
Upplupen revision	12 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 061	134 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 552	19 438
	340 752	270 225

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Unogård

.....
Anton Wall

.....
Barbro Karlsson

.....
Erica Westerlund

.....
Filip Johansson

.....
Lena Norberg

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HS Stralsund i Gävle, org.nr. 785000-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HS Stralsund 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 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Love Dahlblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ERICA WESTERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:05:22



ANDERS UNOGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:19:52



LENA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:51:25



ANTON WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:54:45



FILIP JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 23:21:12



BARBRO KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:33:55



LOVE DAHLBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 07:52:27



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:19:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LOVE DAHLBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 07:51:14



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:15:10



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.