



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Fiskverket | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Fiskverket I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716458-5841 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 36:1	1991-02-11	2002

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	garageplatser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 300
Totalt 127 objekt		5 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1.5 rok, 22 st 2 rok, 27 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Söder GA:5	G:A		13,8 / 100	Kallgarageutrymme med tillhörande nedfarts- eller uppfartsramp försedd med port

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Karin Morell	Ordförande	
Monica Hedström	Ledamot	
Malin Delin	Ledamot	2024-01-19
Kent Eriksson	Ledamot	
Bodil Hansson	Ledamot	
Leif Eldh	Suppleant	
Aron Coombs	Suppleant	
Gunnar Sjunning	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Morell, Kent Eriksson, Monica Hedström, Leif Eldh, Aron Coombs och Gunnar Sjunning

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Eldh, Kent Eriksson och Karin Morell.

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

Valberedning har varit: Gunnar Björk och Ulf Beckman, vald vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +11% 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 2022-09-02.

På årsstämman togs det första beslutet att anta nya stadgar - Normalstadgar 2023. Beslutet togs enhälligt av de närvarande.

Under året har föreningen genomfört bland annat installation av 31 laddboxar i garage, byt ut de gamla låskistorna i lägenhetsdörrarna samt uppdatera låsvredet på dörrrens insida och förbättrat brandsäkerheten i fastigheten.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland och den tekniska förvaltningen har den skötts av JT Fastighetservice AB.

Fritidskommittén sammansättning har under året varit Sven-Erik Lindbom, Barbro Johansson och Ulf Beckman. De har bland

annat genomfört 20 års jubilum, julmingel och några s.k cafékvällar.

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

Årtal	Ändamål
2019	Nya elmätare till undermätning
2020	Byte av entré tak
2021	Nya maskiner i tvättstugor
2022	Nytt inpasseringssystem samt nya lås.
2023	Byte av låskistor

Fastigheterna stod klar hösten 2003 och normalt underhåll har genomförts sedan dess.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av cirkulationspump och utbyte av entrehiss
2025	Värmeanläggning
2026	Hisslinor
2027	Hisslinor, OVK-besiktning
2028	Hisskorgar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	203	224	300	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 318	7 416	7 513	7 797	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 318	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	12	11	0
Energikostnad, kr/kvm	182	172	167	149	0
Årsavgifter, kr/kvm	689	654	654	735	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	740	735	814	0
Nettoomsättning, tkr	3 977	3 924	3 895	4 312	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	-844	90	665	0
Soliditet, %	47	47	47	46	0

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

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.

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	26 712 560	0	0	26 712 560
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 894 821	0	877 625	3 772 446
S:a bundet eget kapital, kr	29 607 381	0	877 625	30 485 006
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 133 523	-815 683	-877 625	4 440 215
Årets resultat, kr	-815 683	815 683	34 018	34 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 317 840	0	-843 607	4 474 233
S:a eget kapital, kr	34 925 221	0	34 018	34 959 239

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 993 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 375 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	5 317 840
Årets resultat, kr	34 018
Reservation till underhållsfond, kr	-993 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 474 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 474 233

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 977 126	3 923 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 012	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 073 138	3 923 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 282 659	-3 054 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 388	-314 682
Personalkostnader	Not 6	-105 882	-145 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-776 900	-761 925
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 489 828	-4 275 843
RÖRELSERESULTAT		583 309	-352 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 938	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 230	-491 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-549 292	-491 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 018	-843 683
ÅRETS RESULTAT		34 018	-843 683

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	71 525 197	72 002 597
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 525 197</u>	<u>72 002 597</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 525 197</u>	<u>72 002 598</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-6	5 397
Övriga fordringar	Not 9	1 555 076	2 879 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	177 121	145 287
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 732 191</u>	<u>3 030 018</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	309 662	5 593
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>309 662</u>	<u>5 593</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 041 853</u>	<u>3 035 610</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 567 050</u>	<u>75 038 208</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 712 560	26 712 560
Fond för yttre underhåll		3 772 446	2 894 821
Summa bundet eget kapital		30 485 006	29 607 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 440 215	6 133 523
Årets resultat		34 018	-843 683
Summa fritt eget kapital		4 474 233	5 289 840
Summa eget kapital		34 959 239	34 897 221
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 032 000	25 916 196
Summa långfristiga skulder		21 032 000	25 916 196
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 751 696	13 388 579
Leverantörsskulder		153 598	252 788
Skatteskulder		7 915	6 138
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 836	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	659 766	576 885
Summa kortfristiga skulder		18 575 811	14 224 790
Summa skulder		39 607 811	40 140 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 567 050	75 038 207

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	583 309	-352 297
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	776 900	761 925
Övriga poster	0	0
	<u>1 360 209</u>	<u>409 628</u>
Erhållen ränta	1 588	116
Erlagd ränta	-509 852	-489 791
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>851 945</u>	<u>-80 047</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 974	9 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-76 474	599 707
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	651 498	529 413
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-299 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	11 999
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-299 500	11 999
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-521 079	-803 429
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-521 079	-803 429
ÅRETS KASSAFLÖDE	-169 081	-262 017
Likvida medel vid årets början	2 878 626	3 140 643
Likvida medel vid årets slut	<u>2 709 545</u>	<u>2 878 626</u>
	-169 081	-262 017

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 266 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	3 466 788	3 466 788
Hysesintäkt garage och bilplatser	291 055	284 705
Konsumtionsavgift el	112 961	121 801
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	69 345	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 615	4 590
Övriga primära intäkter och ersättningar	29 362	45 662
	3 977 126	3 923 546
* I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	96 012	0
	96 012	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-275 147	-263 272
El	-241 476	-214 438
Uppvärmning	-544 594	-505 433
Vatten	-180 306	-191 291
Renhållning	-103 638	-98 282
TV, bredband, iptelefoni	-103 267	-34 548
Obligatoriska besiktningar	-83 540	0
Serviceavtal	-81 022	-36 038
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 511	-15 594
Förvaltningskostnader	-283 923	-312 560
Försäkringar	-72 887	-66 604
Fastighetsskatt	-106 463	-101 773
Periodiskt underhåll	-115 375	-1 155 515
Övriga driftskostnader	-69 510	-58 874
	-2 282 659	-3 054 221
Specifikation till periodiskt underhåll		
VVS-Teknik - fräsning och spolning avloppssystem	0	-244 787
BJ Hushållsservice - underhåll tvättstuga	0	-125 173
JT Fastighetsteknik - reparation tak	0	-80 250
ILOQ - låssystem	-115 375	-705 306
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll installationer	0	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	-115 375	-1 155 515

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-16 325
Övriga förvaltningskostnader	-219 376	-244 457
Kostnader överlåtelse och panter	-7 928	-4 589
Föreningsverksamhet	-39 512	0
Kontorsutrustning och -material	-5 799	-2 731
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 889	-490
Konsulter	-6 439	0
Förbrukningsinventarier	-2 845	-17 991
Medlemsavgifter HSB	-28 100	-28 100
	-324 388	-314 682
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-90 800	-121 050
Sociala avgifter	-15 082	-23 965
	-105 882	-145 015
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-693 164	-678 189
Markanläggningar	-83 736	-83 736
	-776 900	-761 925

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 024 217	76 024 217
Årets investering byggnader	299 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 100 000	4 100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 674 750	1 674 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 098 467	81 798 967

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 205 360	-7 527 171
Årets avskrivningar byggnader	-693 164	-678 189
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 591 011	-1 507 275
Årets avskrivningar markanläggningar	-83 736	-83 736
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 573 270	-9 796 370

Utgående redovisat värde

71 525 197 72 002 597

Redovisade värden byggnader	67 425 197	67 818 857
Redovisade värden mark	4 100 000	4 100 000
Redovisade värden markanläggningar	0	83 739

Fastighetsbeteckning: Söder 36:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2003	85 000 000	29 000 000	114 000 000	114 000 000
		85 000 000	29 000 000	114 000 000	114 000 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	53 279 000	53 279 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	53 279 000	53 279 000
Avräkning HSB	1 399 883	2 873 034
Skattekonto	105	459
Övriga fordringar	155 088	5 841
	1 555 076	2 879 334

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	83 462	72 887
Förutbetalad kabel-TV och bredband	31 445	8 728
Förutbetalad HSB avtal	19 421	18 815
Förutbetalad Home Solutions	3 518	3 518
Upplupen intäkt - underhåll parkering	15 375	41 340
Upplupna ränteintäkter	23 350	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	550	0
	177 121	145 288

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering Handelsbanken 12 mån	3,60%	2024-05-15	980 000	0
Placering Handelsbanken 12 mån	3,60%	2024-05-15	20 000	0
			1 000 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Kassa			2 626	3 373
Handelsbanken placeringskonto	3,95%		290 000	0
Handelsbanken affärskonto			14 816	401
S Swedbank företagskonto			2 220	2 220
			309 662	5 993

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,64%	2025-10-30	11 980 000	0
Stadshypotek	0,78%	2025-09-30	9 252 000	200 000
Stadshypotek	5,60%	2024-04-29	887 500	30 000
Swedbank	1,26%	2024-02-23	16 664 196	100 732
			38 783 696	330 732

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 032 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 17 551 696

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 751 696**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 322 928

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 37 130 036

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder			2 836	400
			2 836	400

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	39 250	40 850
Upplupna sociala avgifter	12 332	21 633
Upplupen el	30 112	26 681
Upplupna räntekostnader	116 891	52 513
Upplupen revision	14 000	13 500
Upplupen värme	74 325	70 226
upplupen renhållning	2 313	2 001
Förutbetalda årsavgifter och hyror	349 759	301 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 784	19 894
	659 766	548 885

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bodil Hansson

.....
Karin Morell

.....
Kent Eriksson

.....
Monica Hedström

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

Anders Manneborg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fiskverket i Gävle, org.nr. 716458-5841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Fiskverket 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till underhållsfonden. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Manneborg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KARIN MORELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:40:43



MONICA HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:25:58



KENT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:01:17



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:15:47



ANDERS MANNEBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:32:49



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:05:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDERS MANNEBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:29:36



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:04:54



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.