



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gotland i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gotland i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland 1		1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	38
3	garageplatser	56
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 196
Totalt 23 objekt		1 290

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rok, 7 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kenneth Sunesson	Ordförande	2024-01-01
Sven Svensson	Ledamot	2024-01-01
Johnny Wittenberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01
Jerry Eringsjö	Ledamot	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Svensson.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Svensson, Kenneth Sunesson och Johnny Wittenberg.

Revisorer har varit: Zofia Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-04-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Fjärrvärmeinstallation
2001	Tillbyggnad av 15 balkonger
2008	Relining av stammar
2009	Energideklaration
2011	Takreovering
2014	Fönsterbyte
2016	Indragning fiber - bredband och TV
2017	Målat om tvättstuga och torkrum
2018	Bytt lägenhetsdörrar OVK-besiktning
2019	Nytt cykel- och soprum
2020	Nytt nyckel-/låssystem (byte av cylindrar)
2022	Fasadmålning Ny tvättmaskin

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Trappbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	96	126	100	139	156
Skuldsättning, kr/kvm	1 093	1 104	1 229	1 075	1 093
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 179	1 191	1 326	1 126	1 144
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	222	222	216	222	203
Årsavgifter, kr/kvm	723	670	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	683	650	636	657	656
Nettoomsättning, tkr	881	809	785	786	785
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	74	-446	54	36
Soliditet, %	50	52	48	58	57

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. El ingår inte i årsavgiften

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 010	0	0	70 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 100 416	0	-84 500	1 015 916
S:a bundet eget kapital, kr	1 170 426	0	-84 500	1 085 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	479 110	73 875	84 500	637 484
Årets resultat, kr	73 875	-73 875	-123 164	-123 164
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	552 985	0	-38 664	514 320
S:a eget kapital, kr	1 723 411	0	-123 164	1 600 246

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 500 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	552 984
Årets resultat, kr	-123 164
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	514 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	514 320

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	881 434	809 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 981
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		881 434	814 007
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-490 842	-404 678
Underhåll enligt plan	Not 5	-163 500	-5 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-107 802	-107 149
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-108 006	-103 377
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-83 895	-83 895
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-954 045	-704 224
RÖRELSERESULTAT		-72 611	109 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 584	-35 953
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 553	-35 908
ÅRETS RESULTAT		-123 164	73 875

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 688 973	2 772 868
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 688 973</u>	<u>2 772 868</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 689 473</u>	<u>2 773 368</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		479 543	537 920
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 407	1 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	30 640	28 973
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>511 590</u>	<u>568 332</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	482
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>482</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>511 590</u>	<u>568 814</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 201 063</u>	<u>3 342 182</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	70 010	70 010	
Fond för yttre underhåll	1 015 916	1 100 416	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 085 926</u>	<u>1 170 426</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	637 484	479 110	
Årets resultat	-123 164	73 875	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>514 321</u>	<u>552 984</u>	
Summa eget kapital	<u>1 600 247</u>	<u>1 723 410</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	820 000	1 409 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>820 000</u>	<u>1 409 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		589 750	14 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14	19 388	19 388
Leverantörsskulder		53 699	54 274
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 946	3 591
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 574	1 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	113 459	115 694
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>780 816</u>	<u>209 021</u>
Summa skulder		<u>1 600 816</u>	<u>1 618 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 201 063</u>	<u>3 342 182</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-72 611	109 783
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	83 895	83 895
Övriga poster	0	0
	<u>11 284</u>	<u>193 678</u>
Erhållen ränta	31	45
Erlagd ränta	-50 584	-36 340
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-39 269</u>	<u>157 383</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 635	-8 067
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 455	-1 999
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-44 359</u>	<u>147 317</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-14 500	-161 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-14 500</u>	<u>-161 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-58 859	-14 183
Likvida medel vid årets början	538 402	552 585
Likvida medel vid årets slut	<u>479 543</u>	<u>538 402</u>
	-58 859	-14 183

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: 15 - 120 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	833 316	801 252
Årsavgift TV/bredband	31 635	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	5 940	5 940
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	10 545	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-4
	<u>881 434</u>	<u>809 026</u>
I årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	4 981
	<u>0</u>	<u>4 981</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 210	-6 086
El	-20 377	-21 813
Uppvärmning	-204 444	-186 451
Vatten	-62 276	-57 500
Renhållning	-13 156	-13 103
TV, bredband, iptelefoni	-41 432	-24 793
Obligatoriska besiktningar	-31 750	0
Förvaltningskostnader	-51 920	-52 678
Försäkringar	-8 361	-8 603
Fastighetsskatt	-31 270	-30 491
Övriga driftskostnader	-3 645	-3 160
	<u>-490 842</u>	<u>-404 678</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-58 500	0
Underhåll huskropp utvändigt	-105 000	-5 125
	<u>-163 500</u>	<u>-5 125</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 125	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-66 892	-64 715
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 282
Föreningsverksamhet	-618	-800
Kontorsutrustning och -material	-974	-2 585
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 665	-5 605
Medlemsavgifter HSB	-13 570	-12 427
Stämma och styrelse	-2 958	-7 610
	<u>-107 802</u>	<u>-107 149</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 000	-43 800
Vicevärdsarvode	-45 000	-45 000
Övriga personalkostnader	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 006	-9 577
	<u>-108 006</u>	<u>-103 377</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-83 895	-83 895
	<u>-83 895</u>	<u>-83 895</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 062 019	5 062 019
Ingående anskaffningsvärde mark	23 200	23 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 085 219	5 085 219

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 312 351	-2 228 456
Årets avskrivningar byggnader	-83 895	-83 895
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 396 246	-2 312 351

Utgående redovisat värde

2 688 973 2 772 868

Redovisade värden byggnader	2 665 773	2 749 668
Redovisade värden mark	23 200	23 200

Fastighetsbeteckning: Gotland 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	7 800 000	2 541 000	10 341 000	10 341 000
Lokaler	1957	30 000	0	30 000	30 000
		7 830 000	2 541 000	10 371 000	10 371 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 943 000	1 943 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 943 000	1 943 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 407	1 439
	1 407	1 439

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	9 649	9 292
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 079	6 111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 912	13 570
	30 640	28 973

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,57%	2026-03-30	828 000	8 000
Stadshypotek AB	4,98%	2025-09-30	581 750	6 500
			1 409 750	14 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				820 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				8 000
Lån som ska konverteras inom ett år				581 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				589 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				58 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 337 250
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	19 388	19 388
	19 388	19 388

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 867	3 530
Slutskatteskuld föregående år	1 079	61
	2 946	3 591

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 174	1 174
Arbetsgivaravgifter	400	400
	1 574	1 574

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 022	29 863
Upplupen revision	12 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	69 937	75 831
	113 459	115 694

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jerry Eringsjö.....
Johnny Wittenberg.....
Kenneth Sunesson.....
Sven Svensson

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

Zofia Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gotland i Borgholm, org.nr. 732000-0248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gotland i Borgholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gotland i Borgholm för räkenskapsåret 2024 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zofia Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gotland i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH SUNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:56:39



SVEN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:16:14



JOHNNY WITTENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:10:24



JERRY ERINGSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:26:37



ZOFIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:49:16



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:48:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gotland i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZOFIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:16:03



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:48:27



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.