



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Skäret i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Skäret i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716458-6047 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 5:19	2011-08-19	2014

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	garageplatser	500
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 865
Totalt 73 objekt		3 365

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 0 rok, 6 st 2 rok, 21 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Alderholmen GA:8	G:A		34 / 39	Fastighetskomplement

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Lind	Ordförande
Karin Viola Yderling	Ledamot
Per Ola Strömbäck	Ledamot
Anders Boqvist	Ledamot
Kristoffer Bergkvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Lind, Ronny Ranström och Anders Boqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Lind och Anders Boqvist.

Revisorer har varit: Kerstin Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit: Håkan Långsved (sammankallande), Karin Åberg samt Catarina Hedqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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. 343 000 kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-11, varpå underhållsplanen senast uppdaterades.

OVK har utförts i fastigheten.

I trapphuset har värmerör dragits om .

Ett garantiarbete har åtgärdats av PEAB på våning 5 (ingång 50).

Dörröppnare har utbytts på Stuvaregatan 42.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Åtgärder och slutbesiktning utifrån 5-årsbesiktningen. OVK genomförd
2022	Byte av trapphusbelysning för att få en mer energisnål lösning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	106	175	207	197	233
Skuldsättning, kr/kvm	7 305	7 420	8 843	8 979	9 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 579	8 715	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	183	168	188	187	165
Årsavgifter, kr/kvm	812	765	658	649	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	771	843	830	813
Nettoomsättning, tkr	2 842	2 527	2 416	2 379	2 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-252	-77	-292	-147	11
Soliditet, %	72	72	71	71	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och höga kostnader för löpande underhåll. Höga avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde under året som är positivt. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 456 672 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m2. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, samt höja sparandet, har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	50 066 000	0	0	50 066 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 114 000	0	0	15 114 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 462 779	0	343 000	1 805 779
S:a bundet eget kapital, kr	66 642 779	0	343 000	66 985 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 400 741	-77 372	-343 000	-2 821 113
Årets resultat, kr	-77 372	77 372	-252 154	-252 154
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 478 113	0	-595 154	-3 073 267
S:a eget kapital, kr	64 164 666	0	-252 154	63 912 512

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 343 000kr.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 841 923	2 527 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	67 627
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 841 923	2 594 858
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 424 055	-1 190 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 991	-190 576
Personalkostnader	Not 6	-73 425	-80 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-665 442	-665 442
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 363 912	-2 127 287
RÖRELSERESULTAT		478 011	467 572
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 200	2 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 365	-547 669
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-730 165	-544 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 154	-77 372
ÅRETS RESULTAT		-252 154	-77 372

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	87 117 163	87 782 605
Summa materiella anläggningstillgångar		87 117 163	87 782 605
Summa anläggningstillgångar		87 117 163	87 782 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		763	1 189
Övriga fordringar	Not 9	806 107	1 734 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	172 555	155 059
Summa kortfristiga fordringar		979 425	1 890 918
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 979 425	1 890 918
SUMMA TILLGÅNGAR		89 096 588	89 673 522



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 180 000

65 180 000

Fond för yttre underhåll

1 805 779

1 462 779

Summa bundet eget kapital

66 985 779

66 642 779

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 821 113

-2 400 741

Årets resultat

-252 154

-77 372

Summa ansamlad förlust

-3 073 267

-2 478 113

Summa eget kapital**63 912 512****64 164 665**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 041 410

6 138 850

Summa långfristiga skulder

6 041 410

6 138 850

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18 538 350

18 830 670

Leverantörsskulder

153 708

107 994

Skatteskulder

0

1 610

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

17 413

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

433 196

429 733

Summa kortfristiga skulder

19 142 666

19 370 007

Summa skulder**25 184 076****25 508 857****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****89 096 588****89 673 522**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	478 011	467 572
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	665 442	665 442
	1 143 453	1 133 013
Erhållen ränta	20 525	2 725
Erlagd ränta	-766 904	-473 263
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	397 074	662 475
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 921	-96 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	77 519	18 064
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	456 672	583 564
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-389 760	-365 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-389 760	-365 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	66 912	218 164
Likvida medel vid årets början	1 629 663	1 411 500
Likvida medel vid årets slut	1 696 575	1 629 664
	66 912	218 164

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	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	2 327 450	1 978 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	273 000	282 100
Hysesintäkt övrigt	5 400	45 769
Konsumtionsavgift vatten	46 264	42 635
Konsumtionsavgift el	90 734	90 535
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	79 200	79 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	438	1 314
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 445	3 676
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 992	3 034
	2 841 923	2 527 231
I Årsavgift ingår värme		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	67 627
	0	67 627
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-245 679	-77 079
El	-184 128	-155 354
Uppvärmning	-277 524	-279 660
Vatten	-154 972	-129 331
Renhållning	-55 808	-73 260
TV, bredband, iptelefoni	-147 075	-153 388
Obligatoriska besiktningar	-14 875	0
Serviceavtal	-43 322	-30 423
Hissar serviceavtal & besiktning	-36 080	-35 659
Förvaltningskostnader	-170 531	-172 994
Försäkringar	-59 245	-50 638
Fastighetsskatt	-17 390	-19 320
Övriga driftskostnader	-17 426	-13 445
	-1 424 055	-1 190 551
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 925	-12 475
Övriga förvaltningskostnader	-149 648	-151 460
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-3 676
Kontorsutrustning och -material	-7 251	-399
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 524	-4 367
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
	-200 991	-190 576
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 420	-51 790
Övriga arvoden	-6 750	-4 500
Revisionsarvode	3 250	-7 180
Sociala avgifter	-15 505	-17 249
	-73 425	-80 719
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-665 442	-665 442
	-665 442	-665 442

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

78 610 500

78 610 500

Ingående anskaffningsvärde mark

15 200 000

15 200 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**93 810 500****93 810 500****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 027 895

-5 362 454

Årets avskrivningar byggnader

-665 442

-665 442

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 693 337****-6 027 895****Utgående redovisat värde****87 117 163****87 782 605**

Redovisade värden byggnader

71 917 163

72 582 605

Redovisade värden mark

15 200 000

15 200 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2014

60 000 000

15 600 000

75 600 000

75 600 000

Lokaler

1 932 000

1 932 000

1 932 000

61 932 000**15 600 000****77 532 000****77 532 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

28 453 000

28 453 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**28 453 000****28 453 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

696 575

1 629 663

Skattekonto

105 979

102 108

Övrig skattefordran

2 091

0

Övriga fordringar

1 462

2 898

806 107**1 734 669****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

67 188

59 245

Förutbetalad administration

38 225

34 442

Förutbetalad fastighetsskötsel

30 179

29 238

Upplupen intäkt el, värme, vatten

14 232

13 214

Upplupna ränteintäkter

3 675

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 056

18 920

172 555**155 059****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 6 mån

2,45%

2025-05-08

1 000 000

0

1 000 000**0**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,95%	2025-01-02	6 163 210	97 440
Swedbank	3,28%	2025-03-28	6 138 850	97 440
Swedbank	3,71%	2025-09-25	6 138 850	97 440
Swedbank	1,36%	2029-09-25	6 138 850	97 440
			24 579 760	389 760
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 041 410
Nästa års amortering av långfristig skuld				97 440
Lån som ska konverteras inom ett år				18 440 910
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				18 538 350
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 559 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				22 630 960
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	17 413	0
	17 413	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	31 150	32 200
Upplupna sociala avgifter	9 787	10 117
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 500	60 995
Upplupna räntekostnader	63 778	76 317
Upplupen revision	14 300	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	251 926	219 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 755	18 225
	433 196	429 733

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Boqvist.....
Hans Lind.....
Karin Viola Yderling.....
Kristoffer Bergkvist.....
Per Ola Strömbäck

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

Kerstin Håkansson
Revisor vald av föreningsstämman

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skäret i Gävle, org.nr. 716458-6047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skäret i Gävle 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Skåret i Gävle 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Skäret i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:49:16



KARIN VIOLA YDERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:20:13



ANDERS BOQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:14:22



KRISTOFFER BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:37:20



PER OLA STRÖMBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:18:19



KERSTIN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:46:21



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:11:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Skäret i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:51:24



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:11:07



HSB – där möjligheterna bor

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.