



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Rostock | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Rostock I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1178 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 26:12	1963-01-01	1966
Södertull 26:13	1963-01-01	1966
Totalt 2 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 m²
1	lokaler (hyresrätt)	46
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 543
57	garageplatser	1 130
2	mc-platser	20
Totalt 119 objekt		5 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 4 st 2 rok, 17 st 3 rok, 28 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Arne Boberg	Ordförande
Göran Lindgren	Ledamot
Carin Annika Cedvall	Ledamot
Erik Jervill	Ledamot
Daniel Lindkvist	Ledamot - HSB
Birgitta Strandberg	Suppleant
Monica Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Lindgren, Erik Jervill och Birgitta Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Arne Boberg, Göran Lindgren och Erik Jervill.

Revisorer har varit: Bo Sundström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Jan Jakobsson och Eva-Lisa Roslin , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Årsstämman beslutade enhälligt att anta dom nya stadgarna från 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-25 varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2020	Målning balkongtak. fönsterbleck samt byte IMD- mätare
2021	Projektering för laddning elbilar i garaget samt installation av ny belysning i garaget
2022	Installation av nya tvättmaskiner i tvättstugorna
2023	Byte stolpar till tak samt spaljéer på innergården. Byte entréer inklusive glaspazier. Inköp av hjärtstartare.
2024	Installerat porttelefoni samt brandsäkrat bastun. GavleNet ny leverantör av bredband 1 Januari 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Genomföra OVK.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	141	201	211	219
Skuldsättning, kr/kvm	172	329	411	733	820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	218	416	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	156	150	183	180	166
Årsavgifter, kr/kvm	575	563	539	539	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	519	518	628	635	624
Nettoomsättning, tkr	2 977	2 899	2 882	2 913	2 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	475	566	498	715	722
Soliditet, %	85	78	75	66	62

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	538 210	0	0	538 210
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	98 350	0	0	98 350
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 040 170	0	63 000	3 103 170
S:a bundet eget kapital, kr	3 676 730	0	63 000	3 739 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 551 464	566 104	-63 000	5 054 568
Årets resultat, kr	566 104	-566 104	474 904	474 904
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 117 568	0	411 904	5 529 472
S:a eget kapital, kr	8 794 298	0	474 904	9 269 202

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 117 568
Årets resultat, kr	474 904
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 529 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 529 472

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 976 952	2 899 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	71 787
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 976 952	2 970 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 912 129	-1 836 545
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-18 491
Övriga externa kostnader	Not 6	-175 518	-172 144
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 381	-97 899
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-247 566	-224 255
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 447 594	-2 349 335
RÖRELSERESULTAT		529 357	621 464
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 509	19 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 782	-74 056
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-695
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-54 453	-55 359
ÅRETS RESULTAT		474 904	566 104

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 409 265	9 282 915
Summa materiella anläggningstillgångar		9 409 265	9 282 915
Summa anläggningstillgångar		9 409 265	9 282 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 981	1 700
Avräkningskonto HSB		1 297 509	832 817
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 681	121 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	161 643	86 808
Summa kortfristiga fordringar		1 466 814	1 042 489
Kassa och bank			
Kassa		357	5 111
Bank	Not 13	0	1 017 215
Summa kassa och bank		357	1 022 326
Summa omsättningstillgångar		1 467 171	2 064 815
SUMMA TILLGÅNGAR		10 876 436	11 347 730

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	538 210	538 210
Upplåtelseavgifter	98 350	98 350
Fond för yttre underhåll	3 103 170	3 040 170
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 739 730	3 676 730
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 054 568	4 551 464
Årets resultat	474 904	566 104
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 529 472	5 117 568
Summa eget kapital	9 269 202	8 794 298
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 988 135	1 888 135
Medlemmarnas inre fond	Not 15 4 646	4 646
Leverantörsskulder	131 816	165 602
Aktuell skatteskuld	Not 16 15 565	14 975
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 53 440	54 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 413 632	425 758
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 607 234	2 553 433
Summa skulder	1 607 234	2 553 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 876 436	11 347 730



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	529 357	621 464
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	247 566	224 255
Övriga poster	0	0
	776 924	845 719
Erhållen ränta	13 509	19 392
Erlagd ränta	-71 126	-74 554
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-180	-695
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	719 127	789 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 366	2 403
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-42 855	-150 203
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	716 638	642 061
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-373 916	-737 361
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-373 916	-737 361
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	0
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-900 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-557 278	-95 300
Likvida medel vid årets början	1 855 144	1 950 444
Likvida medel vid årets slut	1 297 866	1 855 144
	-557 278	-95 300

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 448 744	2 448 744
Årsavgift el	96 190	0
Årsavgift TV/bredband	65 100	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	319 770	325 830
Konsumtionsavgift el	24 156	109 268
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 600	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 489	3 151
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 903	12 019
	<u>2 976 952</u>	<u>2 899 012</u>

I Årsavgift ingår värme och vatten**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Bidrag	0	71 787
	<u>0</u>	<u>71 787</u>

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-100 577	-118 290
El	-195 693	-182 004
Uppvärmning	-513 808	-514 954
Vatten	-183 219	-163 099
Renhållning	-74 144	-87 925
Bevakningskostnader	-493	-497
TV, bredband, iptelefoni	-186 642	-64 512
Serviceavtal	-35 761	-24 651
Hissar serviceavtal & besiktning	-97 869	-101 370
Förvaltningskostnader	-280 071	-311 091
Försäkringar	-89 312	-81 193
Fastighetsskatt	-136 610	-134 191
Övriga driftskostnader	-17 929	-52 770
	<u>-1 912 129</u>	<u>-1 836 545</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-18 491
	0	-18 491
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 822	-11 606
Övriga förvaltningskostnader	-111 040	-110 465
Kostnader överlåtelse och panter	-3 438	-4 201
Föreningsverksamhet	-4 000	0
Kontorsutrustning och -material	-3 919	-16 196
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-360	-450
Förbrukningsinventarier	-11 238	-3 527
Medlemsavgifter HSB	-25 700	-25 700
	-175 518	-172 144
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 600	-52 075
Vicevärdsarvode	-39 600	-39 600
Övriga arvoden	-4 000	0
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-11 181	-1 224
	-112 381	-97 899
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-247 566	-224 255
	-247 566	-224 255
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-180	-695
	-180	-695

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 336 793

14 599 432

Årets investering byggnader

373 916

737 361

Ingående anskaffningsvärde mark

451 719

451 719

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

16 162 428

15 788 512

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 505 597

-6 281 342

Årets avskrivningar byggnader

-247 566

-224 255

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 753 163

-6 505 597

Utgående redovisat värde

9 409 265

9 282 915

Redovisade värden byggnader

8 957 546

8 831 196

Redovisade värden mark

451 719

451 719

Fastighetsbeteckning: Södertull 26:12 och 26:13 i Gävle

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

0

0

0

Bostäder hyreshus

1966

41 000 000

21 400 000

62 400 000

62 400 000

Lokaler

2 974 000

1 070 000

4 044 000

4 044 000

43 974 000

22 470 000

66 444 000

66 444 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

10 285 000

15 332 100

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

10 285 000

15 332 100

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

99

121 163

Övriga kortfristiga fordringar

4 582

0

4 681

121 163

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

72 011

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

15 623

15 485

Förutbetalad HSB Södra Norrland

60 663

57 979

Förutbetalad Home Solution

4 585

4 615

Upplupen intäkt el

8 761

8 729

161 643

86 808

Not 13 BANK

Swedbank

0

1 017 215

0

1 017 215

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Gävle City		2,87%	2025-12-01	400 000	0
Swedbank		4,12%	2025-08-25	588 135	0
				988 135	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					988 135
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					988 135
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					988 135
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	4 646	4 646
	4 646	4 646

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 430	14 975
Slutskatteskuld föregående år	4 135	0
	15 565	14 975

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	127
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	53 440	54 190
	53 440	54 317

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	7 949	7 949
Upplupna räntekostnader	3 146	6 490
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 758	231 800
Upplupna löner och arvoden	25 300	25 300
Upplupen vivcevärd	19 800	19 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	85 779	93 895
Upplupen revision	14 000	11 500
Upplupen snöröjning	5 900	24 024
Upplupen internrevisor	5 000	5 000
	413 632	425 758

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carin Annika Cedvall.....
Daniel Lindkvist.....
Erik Jervill.....
Göran Lindgren.....
Per Arne Boberg

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

Bo Sundström
Revisor vald av föreningsstämman

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rostock i Gävle, org.nr. 785000-1178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rostock 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. 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 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 uppger, 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 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 Rostock 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

Bo Sundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER ARNE BOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:34:17



CARIN ANNIKA CEDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 17:44:22



GÖRAN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:34:52



ERIK JERVILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:44:45



DANIEL LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:52:05



BO SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:09:50



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:12:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:19:48



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:12:12



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 föreningsstämmans 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.