



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Gävlehus nr 27 i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gävlehus nr 27 i med säte i Gävle org.nr. 716413-4897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 25:7	1985-01-17	1929

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
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 135

Totalt 26 objekt2 135

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Norrtull GA:2	G:A	716459-3324		Gård med tillhörande anläggningar såsom gångvägar, Gräsmattor, Planteringar, Lekplatser, Sittgrupper, Bänkar, Belysningar med tillhörande ledningar med brunnar för dagvatten och infiltration, Cykelställ, Portiker(7 st)samt ett förråd för fastighetsskötsel

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therese Martinell	Ordförande
Lena Rosengren	Ledamot
Hans Blomgren	Ledamot
Susanne Säfweräng	Ledamot
Louise Rudberg	Ledamot
Daniel Lindkvist	Ledamot
Frida Nordenfors	Ledamot
Thomas Evertsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Martinell, Louise Rudberg, Susanne Säfweräng, Frida Nordenfors och Thomas Evertsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Louise Rudberg och Therese Martinell.

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

Valberedning har varit: Sissi Peng (sammanställande) och Fabian Liljedahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 17 medlemmar varav 11 röstberättigade medlemmar.

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 2023-06-20 varvid planen uppdaterades.

Viktiga händelser som föreningen utfört under 2024:

- Godkänd OVK
- Brandtillsyn
- Utbyte av tvättmaskin
- Byte av vattenventiler i våra källare via GK rör
- Byte av elmätare för individuell avläsning för varje lägenhet via Bravida
- Uppgrävning av buskar som växt intill husfasaderna och lagt singel
- Radonmätning har genomförts
- Byte av lås gällande två av våra grindar

- Byte av räcken för två balkonger

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

- 1, Filmning och kontroll av samtliga avloppsrör
- 2, Installation av nytt torkskåp i tvättstugan
- 3, Brandtillsyn
- 4, Totalrenovering av ytterdörr mot Staketgatan
- 5, Renovering av husfasad
- 6, Tilläggsisolering Staketgatan 17
- 7, Byte av hela fastighets låssystem
- 8, Energideklaration
- 9, Tillsammans med grannföreningen införskaffat ny grind mot Hantverkargatan
- 10, OVK
- 11, Utbyte av tryckkärl
- 12, Utbyte av tvättmaskin
- 13, Utbyte av källarventiler
- 14, Utbyte av elmätare
- 15, Genomgång av underhållsplan
- 16, Sotning av samtliga fastigheter
- 17, Grävt bort växtlighet som ligger nära husgrunden
- 18, Öppnat Sparkonto i Handelsbanken

Årtal	Åtgärd
2025	Följa gällande bestämmelser.
2021	Skapa ett tryggare boende.
2021	Följa gällande bestämmelser.
2019	Skapa ett tryggare boende med bättre skalskydd.
2022	Minska värmeläckage och energibesparande vilket också har en positiv påverkan på husfasaden.
2022	Reparera husfasaden som var fuktskadad p g a underdimensionerade hängrännor.
2022	Rädda dörren och att bibehålla säkerheten för vårt låssystem.
2022	Sker årligen genom avtal via Anticimex.
2022	Minska elförbrukningen och en effektivare torkprocess.
2022	Kontrollera avloppsrören och minska antalet akuta stopp.
2023	Tecknat avtal gällande hissarna så att de blir besiktade och godkända.
2023	Utbyte av tryckkärl för att värmen ska cirkulera bättre i våra fastigheter.
2023	Öppnat sparkonto via Handelsbanken som ger en bra avkastning på 3,80%.

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

- 1, Ventiler till alla lägenheters radiatorer
- 2, OVK
- 3, Energideklaration
- 4, Ny spolning av avloppsrören
- 5, Byte av tvättmaskin

Årtal	Åtgärd
2025	OVK enligt regelverket.
2025	Ny spolning i förebyggande syfte.
2025	Installation av ny tvättmaskin
2025	Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	271	1	203	183
Skuldsättning, kr/kvm	4 416	4 474	4 530	4 584	4 696
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 416	4 474	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	235	231	206	189	179
Årsavgifter, kr/kvm	812	816	691	691	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	817	885	805	802	874
Nettoomsättning, tkr	1 744	1 775	1 719	1 712	1 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	-248	259	-549	46	31
Soliditet, %	-37	-32	-36	-26	-26

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 ökade driftskostnader, bland annat har föreningen genomfört betydligt mer löpande underhåll än föregående år tex. byte av ventiler i källaren, åtgärder för att uppfylla giltig OVK besiktning samt har föreningen haft vattenskador.

Föreningen kommer att höja årsavgiften under hösten 2025 för att möta upp framtida ekonomiska åtaganden och för att höja sparandet.

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	861 937	0	0	861 937
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 345 804	0	199 064	1 544 868
S:a bundet eget kapital, kr	2 207 741	0	199 064	2 406 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 852 259	258 627	-199 064	-4 792 697
Årets resultat, kr	258 627	-258 627	-247 995	-247 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 593 632	0	-447 059	-5 040 692
S:a eget kapital, kr	-2 385 891	0	-247 995	-2 633 887

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 936 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	-4 593 633
Årets resultat, kr	-247 995
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 936
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 040 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 040 692

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	1 744 056	1 774 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	115 537
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 744 056	1 890 061
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 218 420	-1 017 638
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 246	-11 240
Övriga externa kostnader	Not 6	-140 445	-123 298
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 181	-46 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-323 963	-309 067
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 898 254	-1 508 044
RÖRELSERESULTAT		-154 198	382 018
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 302	1 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 739	-124 596
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-93 797	-123 391
ÅRETS RESULTAT		-247 995	258 627

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 749 180	6 073 142
Summa materiella anläggningstillgångar		5 749 180	6 073 142
Summa anläggningstillgångar		5 749 180	6 073 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 570	0
Avräkningskonto HSB		374 182	467 596
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	35 951	37 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 153	125 365
Summa kortfristiga fordringar		556 856	630 451
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	830 939	800 000
Summa kortfristiga placeringar		830 939	800 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	0	1 005
Summa kassa och bank		0	1 005
Summa omsättningstillgångar		1 387 795	1 431 456
SUMMA TILLGÅNGAR		7 136 975	7 504 598

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

861 937

861 937

Fond för yttre underhåll

1 442 558

1 345 804

Summa bundet eget kapital

2 304 495

2 207 741

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 690 387

-4 852 259

Årets resultat

-247 995

258 627

Summa ansamlad förlust

-4 938 383

-4 593 633

Summa eget kapital**-2 633 888****-2 385 892**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 304 954

7 932 000

Summa långfristiga skulder

7 304 954

7 932 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 124 000

1 620 954

Leverantörsskulder

87 365

92 699

Aktuell skatteskuld

Not 16

5 861

4 916

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

3 283

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

248 682

236 639

Summa kortfristiga skulder

2 465 908

1 958 491

Summa skulder**9 770 862****9 890 491****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 136 975****7 504 598**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-154 198	382 018
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	323 963	309 067
	169 764	691 085
Erhållen ränta	32 554	1 565
Erlagd ränta	-131 256	-124 698
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	70 702	567 591
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 070	-4 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 889	28 579
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	60 520	591 963
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-325 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-325 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-124 000	-124 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-124 000	-124 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-63 480	142 963
Likvida medel vid årets början	1 268 600	1 125 638
Likvida medel vid årets slut	1 205 121	1 268 600
	-63 480	142 963

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	6 604 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 476 312	1 476 312
Årsavgift el	77 847	85 163
Konsumtionsavgift värme	179 748	179 664
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 434	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 537	9 715
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 178	23 670
	1 744 056	1 774 524

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	64 500
Bidrag	0	51 037
	0	115 537

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-237 581	-90 056
Sotning	0	-18 175
El	-158 262	-136 372
Uppvärmning	-266 050	-287 701
Vatten	-77 638	-69 580
Renhållning	-51 990	-67 285
TV, bredband, iptelefoni	-67 473	-54 268
Obligatoriska besiktningar	-5 006	0
Serviceavtal	-25 261	-20 334
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 610	-15 589
Förvaltningskostnader	-157 299	-134 340
Försäkringar	-66 982	-57 383
Fastighetsskatt	-42 273	-41 421
Övriga driftskostnader	-39 994	-25 135
	-1 218 420	-1 017 638

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-156 246	-11 240
	-156 246	-11 240
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 725	-12 650
Övriga förvaltningskostnader	-79 415	-75 571
Kostnader överlåtelse och panter	-5 896	-8 926
Föreningsverksamhet	-787	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 622	-5 493
Konsulter	-5 500	-4 760
Förbrukningsinventarier	0	-399
Medlemsavgifter HSB	-15 500	-15 500
	-140 445	-123 298
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 000	-39 000
Sociala avgifter	-13 181	-7 800
	-59 181	-46 800
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-323 963	-309 067
	-323 963	-309 067
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-360	-360
	-360	-360

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 810 550	16 485 550
Årets investering byggnader	0	325 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 297 000	1 297 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	231 425	231 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 338 975	18 338 975

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 034 408	-11 725 341
Årets avskrivningar byggnader	-323 963	-309 067
Ingående avskrivningar markanläggningar	-231 425	-231 425
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 589 795	-12 265 833

Utgående redovisat värde

5 749 180

6 073 142

Redovisade värden byggnader

4 452 180

4 776 142

Redovisade värden mark

1 297 000

1 297 000

Fastighetsbeteckning: Norrtull 25:6 och 25:7 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	22 000 000	9 400 000	31 400 000	31 400 000
		22 000 000	9 400 000	31 400 000	31 400 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	15 137 000	15 137 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 137 000	15 137 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	34 956	37 491
Övriga kortfristiga fordringar	995	0
	35 951	37 491

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 748	0
Förutbetalad försäkring	75 659	66 982
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 451	3 449
Förutbetalad HSB Södra Norrland	38 201	34 342
Förutbetalad serviceavtal	13 965	13 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 129	7 258
	141 153	125 365

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,80%	2025-02-04	830 939	800 000
			830 939	800 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 BANK

Swedbank

0

1 005

0

1 005

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,09%	2026-12-01	2 227 000	0
Stadshypotek 164-4251		1,59%	2027-03-01	3 705 000	0
Swedbank		2,95%	2029-08-24	1 496 954	124 000
Swedbank		1,15%	2025-06-18	2 000 000	0
				9 428 954	124 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 304 954

Nästa års amortering av långfristig skuld

124 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 124 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

496 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 808 954

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 375

4 916

Slutskatteskuld föregående år

1 486

0

5 861

4 916

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

0

3 283

0

3 283

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	23 000	23 000
Upplupen telefoni	222	215
Upplupna sociala avgifter	7 227	7 227
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 662	54 570
Upplupna räntekostnader	6 932	8 449
Upplupen revision	19 000	13 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 137	119 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 502	9 976
	248 682	236 639

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Lindkvist.....
Frida Nordenfors.....
Hans Blomgren.....
Lena Rosengren.....
Louise Rudberg.....
Susanne Säfweräng.....
Therese Martinell

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

Mille Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gavlehus nr 27, org.nr. 716413-4897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gavlehus nr 27 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gavlehus nr 27 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 revisionssed 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mille Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gävlehus nr 27 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE MARTINELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:31:48



FRIDA NORDENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 13:31:01



LOUISE RUDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 13:01:27



HANS BLOMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:30:15



DANIEL LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:56:32



LENA ROSENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:37:11



SUSANNE SÄFWERÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:35:29



MILLE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 21:16:50



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 14:39:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gävlehus nr 27 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILLE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 21:15:38



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 14:41:45



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.