



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Reval i Gävle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Reval I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-6314 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 22:5	1988-05-24	1990
Södertull 22:6	1988-05-24	1990
Södertull 24:7	1988-05-24	1990

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
10	lokaler (hyresrätt)	180
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 931
61	garageplatser	723
57	bilplatser (varav 37 platser disponeras av brf Pernau i en gemensamhetsanläggning)	0

Totalt 252 objekt **10 834**

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 2 rok, 32 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 20 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Södertull GA:2	G:A			A. Parkeringsplatser och körytor.
Gävle Södertull GA:3	G:A			Parkeringsplatser, körytor och dagvattenledningar med brunnar och belysningsstolpar med därtill hörande ledningsnät

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pär Rooth	Ordförande	2017-06-27	
Håkan Myrén	Ledamot	2011-05-18	
Stellan Holmgren	Ledamot	2006-05-17	
Anders Östlin	Ledamot	2013-05-07	
Magnus Broman	Ledamot	2024-05-28	
Johan Malmkvist	Ledamot	2017-06-27	2024-05-28
Anders Hansson	Ledamot	2017-11-19	
Roger Cogne	Ledamot	2016-10-11	
Sofie Bostedt	Ledamot	2023-08-24	
Golshwin Ali Batti	Suppleant	2024-05-28	
Madeleine Löfgren	Suppleant	2024-05-28	
Linda Östlund	Suppleant	2023-08-24	2024-05-28
Adam Borgqvist	Suppleant	2023-08-24	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: : ledamöterna Håkan Myrén, Sofie Bostedt, Anders Östlin och suppleanterna Golswin Ali Batti och Madeleine Löfgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Rooth, Anders Hansson, Anders Östlin och Sofie Bostedt.

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

Valberedning har varit: Åsa Berglund, Siv Skoglund och Claes Borbos, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar. På stämman beslutades det enhälligt att anta dom nya normalstadgarna från 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET



Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 470 000 kr följer fastställd underhållsplan.
Den årliga fastighetsbesiktning utfördes i maj månad.

Styrelsen har, främst under 2014 och 2015, genomfört betydande investeringar för energioptimering vilket givit oss bättre möjligheter att motverka ökade driftskostnader som främst uppkommer genom högre avgifter från våra leverantörer av el, vatten och fjärrvärme.

Den i oktober 2022 genomförda energideklarationen (obligatorisk vart tionde år) gav ett bevis på att satsningarna på energioptimering betalat sig, då vi erhöll betyget C, liktydigt med energiprestanda som byggnormen anger för nybyggda hus idag.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

I brf Reval finns en fritidskommitté som under året haft följande ledamöter:

T.o.m. stämman; Fredrik Lundberg (sammankallande), Jan-Erik Olsson, Ingemo Åström, Linda Östlund och Ulrika Lundberg
Fr.o.m. stämman; Fredrik Lundberg (sammankallande), Agneta Danielsson, Ingemo Åström, Ulrika Lundberg och Dolve Skoglund.

Fritidskommittén arrangerade vår- och höststädning då medlemmarna samlas för att städa våra gemensamma områden både ute och inne. Städningarna stärker gemenskapen och minskar våra kostnader för sådant som vi själva kan hantera.
En sommarfest arrangerades i augusti och den mycket uppskattade julfesten genomfördes i början av december vid Restaurang Salt och Peppar på Sörby Urfjällområdet.

Inom föreningen finns det: bastu med relaxavdelning, 2 gym, snickarbod, två mindre bibliotek, och en gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter. Under året har dessutom den gamla vävstugan gjorts i ordning till en bokningsbar samlingslokal.

Övrigt

Styrelsen har även under 2024 delat upp "vicevärdssysslor" mellan sig, bland annat med daglig passning (vard. må-to) av föreningstelefon och bemanning av föreningskontoret på tisdagskvällarna.

Fastighetsskötseln hanteras genom avtal av ILA Fastighetsservice AB.

Sedan 2014 sköter företaget Setex AB (fd. Styr och Ställer), övervakning och drift av föreningens undercentraler för värme och ventilation.

Under 2024 har sedvanlig trädbeskärning skett. Arbetet har genomförts av Pirab som är specialister på området.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland

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

År

Underhållsåtgärd

2020

Rust av två hissar (SK 27 och 31), Installation av avhärdningsfilter i de båda undercentralerna, Rust av tre trapphus (KG 58-62), monterat två skärmtak (KG 60 och 62), iordningsställt ett nytt gym (LC 41). Byte av STAD ventiler i kv Reval.

2021

Rust av tre hissar (KG58-62) rust av fyra trapphus (ej loftgångar) (LC35-41) Informations- och bokningstavlor i entréerna. Byte vindskivor och plåtar över dessa.

2022

Rust av två loftgångar (LC 35 och 41) med nya säkerhetsdörrar, rust av 4 hissar (LC 35-41). Ny utebelysning på parkeringsplatserna vid Källbäcksgatan och komplettering av skalskyddet med taggläsare. Iordningsställande av två laddplatser för elbilar. Under året har också skadorna efter översvämningen i augusti 2021 åtgärdats.

2023

Under året har endast mindre underhållsåtgärder vidtagits. Ytterbelysning på Libaugården har bytts ut, två nya källardörrar mot Lilla Centralgatan har bytts ut och ytskiktet i Gröna rummet har fått gruset utbytt mot gräs. Ackumulatortankarna i undercentralen LC 35 har bytts ut då de var sönderrostade efter översvämningen 2021 (försäkringsärende).

2024

Årets större underhållsåtgärder har dels bestått i avloppsspolning av alla liggande avloppsstammar i lägenheterna och lodräta stammar och dels OVK (obligatorisk ventilations kontroll).

Vi har även genomfört mindre åtgärder som t. ex. brädkläning av muren mot brf Rakbladet samt bytt ut häcken runt lekplatsen vid sophuset på Revalgården mot ett staket. Vävstugan i källaren på Lilla Centralgatan 35 har iordningställts för att kunna användas som en mindre möteslokal.

År

Underhållsåtgärd

2025

Målning av garagelängor. Kompletteringsmålning i trapphus och källargångar.

2026

Inga stora planerade åtgärder.

2027

Inga stora planerade åtgärder

2028

Inga stora planerade åtgärder

2029

Inga stora planerade åtgärder

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen fattade 2024-11-11 beslut att höja årsavgiften med 2 % från 2025-01-01. Även hyran för garage och parkeringsplatser höjs, med ca. 7 %, 2025-01-01. Kilowattpriset på den el som medlemmarna köper från föreningen (IMD) höjs från 2,0 kr/kWh till 2,60 kr/kWh. Kwh-priset för laddström till fordonsladdning ligger kvar på 5 kr/kWh. I budget för 2025 ingår 95 000 kr för planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam (HSB upphandlad). 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. Föreningens lägenheter fördelas på: 124 lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 25 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	246	312	259	298
Skuldsättning, kr/kvm	5 042	5 661	6 130	6 188	6 246
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 501	6 176	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	9
Energikostnad, kr/kvm	187	162	154	152	146
Årsavgifter, kr/kvm	799	742	711	653	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	741	835	728	763
Nettoomsättning, tkr	8 495	7 860	7 823	7 234	7 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	279	733	604	1 169
Soliditet, %	40	37	37	36	36

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	6 087 007	0	0	6 087 007
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 889 122	0	187 974	7 077 096
S:a bundet eget kapital, kr	12 976 129	0	187 974	13 164 103
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 270 227	278 711	-187 974	24 360 964
Årets resultat, kr	278 711	-278 711	332 729	332 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 548 938	0	144 755	24 693 693
S:a eget kapital, kr	37 525 067	0	332 729	37 857 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 464 000 kr samt ianspråktagande skett med 276 026 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	24 548 938
Årets resultat, kr	332 729
Reservation till underhållsfond, kr	-464 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 693 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 693 693

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 495 470	7 859 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	171 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 495 470	8 030 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 972 719	-3 705 383
Underhåll enligt plan	Not 5	-276 026	-234 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-401 109	-407 497
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-425 336	-405 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 146 918	-2 150 947
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 222 108	-6 903 215
RÖRELSERESULTAT		1 273 362	1 127 623
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		199 081	189 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 139 714	-1 038 389
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-940 633	-848 912
ÅRETS RESULTAT		332 729	278 711



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	88 014 679	90 073 072
Inventarier och installationer	Not 10	342 708	431 233
Summa materiella anläggningstillgångar		88 357 388	90 504 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	0	5 100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	5 100 000
Summa anläggningstillgångar		88 357 388	95 604 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 001	13 274
Avräkningskonto HSB		2 585 370	3 854 500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	48 513	171 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	365 159	490 339
Summa kortfristiga fordringar		3 001 043	4 529 143
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 029 481	0
Summa kortfristiga placeringar		1 029 481	0
Kassa och bank			
Kassa		9 618	9 247
Bank	Not 15	1 634 804	82 953
Summa kassa och bank		1 644 422	92 200
Summa omsättningstillgångar		5 674 946	4 621 343
SUMMA TILLGÅNGAR		94 032 333	100 225 648



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 087 007	6 087 007
Fond för yttre underhåll	7 077 096	6 889 122
<i>Summa bundet eget kapital</i>	13 164 103	12 976 129
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 360 964	24 270 227
Årets resultat	332 729	278 711
<i>Summa fritt eget kapital</i>	24 693 693	24 548 938
Summa eget kapital	37 857 796	37 525 067
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	43 699 167
<i>Summa långfristiga skulder</i>		41 722 388
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		10 929 985
Leverantörsskulder		19 607 660
Aktuell skatteskuld	Not 17	449 321
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	360 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	12 017
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 505
Summa skulder	56 174 537	62 700 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	94 032 333	100 225 648



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 273 362	1 127 623
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 146 918	2 150 947
	<u>3 420 280</u>	<u>3 278 570</u>
Erhållen ränta	364 325	19 028
Erlagd ränta	-1 126 075	-1 029 914
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 658 530</u>	<u>2 267 684</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	93 726	-67 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	161 213	34 565
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 913 469</u>	<u>2 235 127</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	18 322
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	5 100 000	-1 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>5 100 000</u>	<u>-981 678</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 700 896	-645 896
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-6 700 896</u>	<u>-645 896</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 312 573	607 553
Likvida medel vid årets början	3 946 700	3 339 148
Likvida medel vid årets slut	<u>5 259 273</u>	<u>3 946 700</u>
	1 312 573	607 553

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 18 204 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	7 560 312	7 065 696
Årsavgift el	374 293	298 364
Hysesintäkt lokaler	12 384	12 384
Hysesintäkt garage och bilplatser	445 690	403 910
Hysesintäkt övrigt	20 105	22 155
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 500	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 328	24 166
Övriga primära intäkter och ersättningar	47 858	33 163
	8 495 470	7 859 838

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	171 000
	0	171 000

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-380 653	-435 024
Sotning	-6 800	-5 544
El	-951 781	-735 533
Uppvärmning	-607 665	-611 245
Vatten	-469 661	-408 182
Renhållning	-187 723	-214 594
TV, bredband, iptelefoni	-247 439	-246 002
Obligatoriska besiktningar	-47 323	-2 198
Serviceavtal	-128 742	-127 170
Hissar serviceavtal & besiktning	-43 001	-60 760
Förvaltningskostnader	-470 450	-450 812
Försäkringar	-174 473	-148 731
Fastighetsskatt	-223 800	-218 720
Övriga driftskostnader	-33 208	-40 869
	-3 972 719	-3 705 383

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-227 883	-234 000
Underhåll mark och utemiljö	-48 143	0
	-276 026	-234 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 375	-16 081
Övriga förvaltningskostnader	-212 639	-184 800
Kostnader överlåtelse och panter	-32 863	-21 053
Föreningsverksamhet	-53 465	-46 350
Kontorsutrustning och -material	-8 502	-1 038
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 274	-32 092
Konsulter	0	-41 125
Förbrukningsinventarier	-8 792	-19 758
Medlemsavgifter HSB	-45 200	-45 200
	-401 109	-407 497
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-179 700	-173 100
Vicevärdsarvode	-80 000	-74 500
Övriga arvoden	-94 500	-89 500
Övriga personalkostnader	0	-623
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-67 136	-63 664
	-425 336	-405 388
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 058 393	-2 058 393
Installationer och inventarier	-88 525	-92 554
	-2 146 918	-2 150 947

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 600 418	118 618 740
Årets investering byggnader	0	-18 322
Ingående anskaffningsvärde mark	5 649 000	5 649 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 249 418	124 249 418

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 176 345	-32 117 953
Årets avskrivningar byggnader	-2 058 393	-2 058 393
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 234 738	-34 176 345

Utgående redovisat värde**88 014 679 90 073 072**

Redovisade värden byggnader

82 365 679 84 424 072

Redovisade värden mark

5 649 000 5 649 000

Fastighetsbeteckning: Södertull 22:5, 22:6 och 24:7 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1990	112 000 000	37 000 000	149 000 000	149 000 000
Lokaler		1 068 000	1 100 000	2 168 000	2 168 000
		113 068 000	38 100 000	151 168 000	151 168 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	108 217 000	108 217 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	108 217 000	108 217 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 175 450	1 175 450
Utgående anskaffningsvärden	1 175 450	1 175 450

Ingående avskrivningar

-744 217 -651 663

Årets avskrivningar

-88 525 -92 554

Utgående avskrivningar

-832 742 -744 217

Utgående redovisat värde**342 708 431 233**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bunden placering Handelsbanken	0	5 100 000
	0	5 100 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	44 481	127 198
Övriga kortfristiga fordringar	4 032	43 832
	48 513	171 030

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	5 205	170 449
Förutbetalad försäkring	201 869	174 473
Förutbetalad kabel-TV och bredband	59 719	59 711
Förutbetalad HSB Södra Norrland	17 419	16 765
Förutbetalad städ och fastighetsservice	21 714	21 714
Förutbetalad Anticimex	1 878	1 744
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 355	45 483
	365 159	490 339

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Bunden placering 3-månader Handelsbanken			1 029 481	0
			1 029 481	0

Not 15 BANK

Handelsbanken	1 630 624	82 953
Swedbank	4 180	0
	1 634 804	82 953

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,92%	2026-09-01	9 303 395	253 156
Stadshypotek		3,02%	2027-04-30	11 238 332	121 168
Stadshypotek		3,73%	2028-06-01	10 835 000	110 000
Stadshypotek		2,85%	2029-12-01	6 000 000	100 000
Stadshypotek		3,06%	2029-12-30	6 906 764	0
Stadshypotek		0,76%	2025-09-01	10 345 661	116 572
				54 629 152	700 896

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 699 167**

Nästa års amortering av långfristig skuld 584 324
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 345 661
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 929 985**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,39%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 803 584
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 124 672
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 017	13 505
	12 017	13 505

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	53 565	52 605
Arbetsgivaravgifter	34 614	33 820
Övriga kortfristiga skulder	12 242	0
	100 421	86 425
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	27 247	13 608
Förutbetalda årsavgifter och hyror	673 558	606 330
Upplupen snöröjning	6 250	49 406
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	256 771	223 549
Upplupen revision	19 800	17 300
	983 626	910 193

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Hansson	Anders Östlin	Håkan Myrén
Magnus Broman	Pär Rooth	Roger Cogne
Sofie Bostedt	Stellan Holmgren	

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

Mats Andersson Revisor vald av föreningsstämman	Caroline Andersen BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reval i Gävle, org.nr. 716413-6314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reval 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Reval 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.

Gävle

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PÄR ROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:10:56



HÅKAN MYRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:41:49



ANDERS ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:48:16



ANDERS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:31:54



MAGNUS BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:41:25



STELLAN HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:07:53



ROGER COGNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:24:14



SOFIE BOSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 06:14:38



MATS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:00:13



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:16:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:31:38



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:15:39



HSB – där möjligheterna bor