



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Gävlehus Nr 11 | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-2127 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 19:2	1966-09-19	1969
Sätra 19:3	1966-09-19	1969
Sätra 19:4	1966-09-19	1969
Sätra 19:5	1966-09-19	1969
Sätra 19:6	1966-09-19	1969

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 979
197	garageplatser	2 985
60	förråd	475
22	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	17

Totalt 681 objekt32 456

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 123 st 2 rok, 152 st 3 rok, 54 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Andersson	Ordförande	2021-12-09
Lennart Wallen	Ledamot	2021-06-21
Christina Gyllner	Ledamot	2017-05-26
Elisabeth Hedström	Ledamot	2016-06-15
Anneli Broman	Ledamot	2016-06-15
Aleksi Erola	Ledamot	2024-08-20
Hanna Stangmark	Ledamot	2023-06-12
Christoffer Theander	Ledamot	2019-06-07
Martin Svedén	Ledamot	2021-08-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Anderson, Lennart Wallen, Hanna stangmark, Christna Gyllner och Christoffer Theander

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Wallen, Jan Andersson, Elisabeth Hedström och Anneli Broman.

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

Valberedning har varit: Nazli Murat (sammankallande) och Esef Hodovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10 På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2022-04-21, varvid underhållsplanen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte plåttak och portar garage nr 169-184, Norrbågen. Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sättrahöjden 27. Underhållsspolning avlopp: Ulvsmygen 1-3 och 23-27. Nedgrävning av radonpump mellan norrbågen 31 & 33. Nya tvättmaskiner på Ulvsmygen 23. Beskärning/kronförhöjning av träden i området. Renovering av fotbollsplanen.
2021	Byte av plåttak och portar på garage nr 142-168: Sättrahöjden. Relining liggande avloppsstammar bottenplatta: Sättrahöjden 29, 31 & Ulvsmygen 1. Nya tvättmaskiner: Sättrahöjden 25 & 31, Norrbågen 35 & 47 samt grovtvättstugan Norrbågen 37. Gjutning stödmurar för buskrabatterna vid källaringång på Ulvsmygen 3, 23 & 25. Linjemålning på samtliga parkeringar.
2022	Relining bottenplatta Ulvsmygen 3, 23 och 25. Asfaltering innergårdar. Köp av mark. Anläggning av grillplats vid boulevarden. Kollektivt bredband, Halebop. Lekplatser byte av stocksarger m m. Fasadvätt Sättrahöjden 25. Fortsatt renovering av garagelängor - byte av portar på garage nr 157 - 162, Ulvsmygen 1. Renovering av expeditionen, Sättrahöjden 29.
2023	Relining bottenplatta Ulvsmygen 27. Installation av 17 st laddstationer för el-bilar, 7 st på parkeringen Norrbågen 47 och 10 st på parkeringen Sättrahöjden 29. Ny takpapp samt installation av solceller på trevåningshusen, Norrbågen 35, 37 och 47.
2024	Uppförande av ny garagelänga på Ulvsmygen efter brand 2023-08-29. OVK-besiktning. Rengöring av ventilationssystem. Nya sopstationer/sopsortering på Norrbågen. Enligt underhållsplan fortsatt fasadvätt av punkthusen och byte cirkulationspump, värme på Sättrahöjden 31 och Ulvsmygen 23.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Enl underhållsplan: Spolning och filmning av avlopp.
2026	Enl underhållsplan: Byte takfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 496 och under året har det tillkommit 44 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 497.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	149	83	109	137	177
Skuldsättning, kr/kvm	1 640	1 668	1 696	497	531
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 837	1 868	1 900	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	1	1
Energikostnad, kr/kvm	200	224	164	177	164
Årsavgifter, kr/kvm	578	501	557	459	459
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	67	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	673	664	557	609	615
Nettoomsättning, tkr	21 014	20 338	18 086	17 671	17 658
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 070	994	636	1 499	17 658
Soliditet, %	42	40	39	68	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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 2022, vilket kan medföra bristande jämförbarhet gentemot åren tidigare.

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	1 869 791	0	0	1 869 791
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 004 432	0	2 065 376	20 069 807
S:a bundet eget kapital, kr	19 874 223	0	2 065 376	21 939 598
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 549 898	994 470	-2 065 376	16 478 992
Årets resultat, kr	994 470	-994 470	3 070 351	3 070 351
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 544 368	0	1 004 975	19 549 343
S:a eget kapital, kr	38 418 591	0	3 070 351	41 488 941

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 624 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	18 544 368
Årets resultat, kr	3 070 351
Reservation till underhållsfond, kr	-2 219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 624
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 549 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 549 343

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	21 014 296	20 338 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	837 492	1 221 140
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		21 851 788	21 559 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-14 165 408	-15 969 086
Underhåll enligt plan	Not 5	-153 624	-254 168
Övriga externa kostnader	Not 6	-771 154	-758 653
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-416 942	-349 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 616 142	-1 443 511
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-106 726	-164 423
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-17 229 996	-18 938 981
RÖRELSERESULTAT		4 621 792	2 620 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		85 281	14 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 636 722	-1 640 643
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 551 441	-1 626 016
ÅRETS RESULTAT		3 070 351	994 470

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 938 325	88 225 791
Inventarier och installationer	Not 11	13 333	26 667
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	132 500
Summa materiella anläggningstillgångar		88 951 658	88 384 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		89 201 658	88 634 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 737	12 984
Avräkningskonto HSB		5 882 349	4 764 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	169 802	471 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	996 861	1 180 651
Summa kortfristiga fordringar		7 061 750	6 429 804
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 075 527	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 075 527	2 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 17	255 337	1 437
Summa kassa och bank		255 337	1 437
Summa omsättningstillgångar		9 392 614	8 431 241
SUMMA TILLGÅNGAR		98 594 272	97 066 199

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 869 791

1 869 791

Fond för yttre underhåll

20 069 807

18 004 432

Summa bundet eget kapital

21 939 598

19 874 223

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

16 478 992

17 549 898

Årets resultat

3 070 351

994 470

Summa fritt eget kapital

19 549 343

18 544 368

Summa eget kapital**41 488 941****38 418 591**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

29 146 230

51 306 799

Summa långfristiga skulder

29 146 230

51 306 799

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

24 074 695

2 830 070

Leverantörsskulder

907 344

1 253 290

Aktuell skatteskuld

Not 19

110 565

215 358

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

24 315

8 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

2 842 182

3 033 677

Summa kortfristiga skulder

27 959 101

7 340 809

Summa skulder**57 105 331****58 647 608****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****98 594 272****97 066 199**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 621 792	2 620 486
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 616 142	1 443 511
Övriga poster	106 726	164 423
	<u>6 344 660</u>	<u>4 228 420</u>
Erhållen ränta	86 834	6 605
Erlagd ränta	-1 634 392	-1 641 798
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 797 102</u>	<u>2 593 228</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	484 396	-653 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-628 663	815 516
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 652 835</u>	<u>2 755 143</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 289 568	-4 768 439
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 289 568</u>	<u>-4 768 439</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-915 944	-915 944
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-915 944</u>	<u>-915 944</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>1 447 323</u>	<u>-2 929 241</u>
Likvida medel vid årets början	6 765 891	9 695 131
Likvida medel vid årets slut	<u>8 213 214</u>	<u>6 765 891</u>
	<u>1 447 323</u>	<u>-2 929 241</u>

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	30 883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	15 257 568	14 531 820
Årsavgiftsbortfall bostäder	-35 005	0
Årsavgiftsbortfall lokaler	-225	0
Årsavgift el	1 210 073	0
Årsavgift TV/bredband	273 195	0
Hysesintäkt lokaler	0	-29 592
Hysesintäkt garage och bilplatser	741 965	781 955
Hysesintäkt övrigt	89 604	79 979
Konsumtionsavgift el	41 140	1 452 679
Konsumtionsavgift värme	3 182 904	3 037 716
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	91 965	358 260
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 440	7 988
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	59 701	60 422
Övriga fakturerade kostnader	275	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	96 696	57 100
	21 014 296	20 338 327
I Årsavgiften ingår kostnaden för vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	837 492	692 577
Bidrag	0	528 563
	837 492	1 221 140
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 280 040	-2 526 478
Ventilationsrensning	-312 625	0
El	-1 906 067	-3 120 740
Uppvärmning	-3 215 628	-2 967 122
Vatten	-1 374 777	-1 183 773
Renhållning	-572 521	-637 634
Bevakningskostnader	-54 744	-47 118
TV, bredband, iptelefoni	-850 742	-841 644
Obligatoriska besiktningar	-70 000	-4 405
Serviceavtal	-313 059	-268 673
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 820	-39 525
Förvaltningskostnader	-3 033 267	-3 254 137
Försäkringar	-341 732	-275 573
Fastighetsskatt	-696 091	-693 890
Övriga driftskostnader	-103 295	-108 375
	-14 165 408	-15 969 086
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer - uppgradering hisstelefoni	0	-122 625
Underhåll huskropp utvändigt	-153 624	-131 543
	-153 624	-254 168

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-33 625	-30 875
Övriga förvaltningskostnader	-498 717	-468 422
Kostnader överlåtelse och panter	-59 886	-56 440
Föreningsverksamhet	-7 003	-11 516
Kontorsutrustning och -material	-3 972	-5 564
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 691	-2 706
Konsulter	-33 654	-23 156
Förbrukningsinventarier	-2 348	-31 674
Medlemsavgifter HSB	-128 300	-128 300
Stämman och styrelse	-959	0
	-771 154	-758 653

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-299 244	-265 983
Övriga arvoden	-28 000	-16 000
Övriga personalkostnader	0	-540
Revisionsarvode	-16 620	-7 245
Sociala avgifter	-73 078	-59 372
	-416 942	-349 140

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 537 512	-1 369 310
Markanläggningar	-65 297	-57 080
Installationer och inventarier	-13 333	-17 122
	-1 616 142	-1 443 511

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-106 726	-164 423
	-106 726	-164 423

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 855 672	83 533 514
Årets försäljning, utrangering byggnad	-114 383	-313 782
Årets investering byggnader	1 654 564	4 635 939
Ingående anskaffningsvärde mark	42 302 035	42 302 035
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 362 031	1 362 031
Årets investering markanläggning	767 505	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 827 423	131 519 738

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-43 145 922	-41 925 971
Årets försäljning, utrangering byggnad	7 657	149 359
Årets avskrivningar byggnader	-1 537 512	-1 369 310
Ingående avskrivningar markanläggningar	-148 025	-90 945
Årets avskrivningar markanläggningar	-65 297	-57 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 889 099	-43 293 947

Utgående redovisat värde

88 938 324 88 225 791

Redovisade värden byggnader	44 720 075	44 709 750
Redovisade värden mark	42 302 035	42 302 035
Redovisade värden markanläggningar	1 916 215	1 214 007

Fastighetsbeteckning: Gävle Sättra 19:2 - 19:6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	167 000 000	43 000 000	210 000 000	210 000 000
Lokaler		2 977 000	3 412 000	6 389 000	6 389 000
		169 977 000	46 412 000	216 389 000	216 389 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	55 511 000	55 511 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	55 511 000	55 511 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 769 721	2 769 721
Utgående anskaffningsvärden	2 769 721	2 769 721

Ingående avskrivningar	-2 743 054	-2 725 933
Årets avskrivningar	-13 333	-17 122
Utgående avskrivningar	-2 756 388	-2 743 054

Utgående redovisat värde

13 333 26 667

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	132 500	0
Garageuppbyggnad efter brand - förväntas klart under 2024	0	132 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-132 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>132 500</u>

Not 13 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsrätt nr 305, Gävlehus nr 11	250 000	250 000
	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	169 611	74 253
Övriga kortfristiga fordringar	191	397 462
	<u>169 802</u>	<u>471 715</u>

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	6 469	8 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	990 392	1 172 629
	<u>996 861</u>	<u>1 180 651</u>

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	2,55%	2025-02-20	2 075 527	2 000 000
			<u>2 075 527</u>	<u>2 000 000</u>

Not 17 BANK

Handelsbanken affärskonto	255 337	1 437
	<u>255 337</u>	<u>1 437</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,05%	2025-12-30	5 509 038	243 944
Stadshypotek		1,62%	2026-01-30	368 160	200 000
Stadshypotek		3,52%	2025-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek		3,70%	2030-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek		3,75%	2032-06-30	11 500 000	0
Stadshypotek		2,70%	2026-12-01	2 654 070	176 000
Stadshypotek		0,70%	2025-12-01	1 756 000	176 000
Stadshypotek		0,70%	2025-12-01	1 433 657	120 000
				53 220 925	915 944

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 146 230**

Nästa års amortering av långfristig skuld 376 000

Lån som ska konverteras inom ett år 23 698 695

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 074 695**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 663 776

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 641 205

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 278	215 358
Slutskatteskuld föregående år	95 287	0
	110 565	215 358

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	18 304	0
Övriga kortfristiga skulder	6 011	8 414
	24 315	8 414

2024-12-31

2023-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	170 873	157 313
Upplupen el	235 458	231 063
Upplupna sociala avgifter	53 688	49 428
Upplupen fjärrvärme	383 091	337 500
Upplupna räntekostnader	18 016	15 686
Upplupen revision	32 000	29 000
Upplupen renhållning	55 911	73 359
Upplupen snöröjning	75 131	276 188
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 791 225	1 714 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 790	149 488
	2 842 182	3 033 677

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Aleksi Erola	Anneli Broman	Christina Gyllner
Christoffer Theander	Elisabeth Hedström	Hanna Stangmark
Jan Andersson	Lennart Wallen	Martin Svedén

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

Kenneth Andersson	Oscar Rosdahl
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gävlehus 11 i Gävle, org.nr. 785000-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gävlehus 11 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 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 Gävlehus 11 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

Kenneth Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:41:07



CHRISTINA GYLLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:55:32



HANNA STANGMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:04:34



ELISABETH HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 00:37:13



LENNART WALLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:05:05



CHRISTOFFER THEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 00:05:23



ANNELI BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:05:21



ALEKSI EROLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:03:24



MARTIN SVEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:59:08



KENNETH ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:30:51



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 11:19:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Gävlehus Nr 11 i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:33:40



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 11:19:19



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.