



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Herrgårdshagen | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Herrgårdshagen I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-4863 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynäs 83:4	1983-11-07	1984

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
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 755
58	garageplatser	700
79	p-platser	0
Totalt 274 objekt		11 455

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 57 st 2 rok, 63 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Eriksson	Ordförande	2011-05-08
Gunilla Dahlstedt	Ledamot	2018-06-17
Anneli Åberg	Ledamot	2006-05-09
Bodil Hansson	Ledamot	2023-10-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Eriksson och Anneli Åberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Dahlstedt, Anneli Åberg och Johan Eriksson.

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

Valberedning har varit: Jenny Järnberg (sammankallande) och Maritha Lutti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2024-07-08, varvid planen uppdaterades

Styrelsen beslutade skjuta upp trädgårdsförnyringen på gård 1 till 2026.

Fritidskommittén kunde under våren genomföra ett antal aktiviteter som uppskattades av de boende.

Nyttillkomna har hälsats välkomna med en blomma. Söndagspromenaden genomfördes regelbundet för de som hade lust under året.

11 december hölls en föreläsning angående hemberedskap via Civilförsvarsförbundet i samlingslokalen, som var mycket uppskattad.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte hisskorgar i ytterligare 2 hissar. Komplettering av belysning på garagens baksidor. Installationen av solceller slutfördes. OVK genomfördes. Rust av föreningens gym påbörjades med hjälp av frivilliga. Anticimex Trygghetspaket besiktning utfördes under hösten.
2021	Under 2021 projekterades byte av samtliga entrépartier samt installation av ett s. k. tagg-system. Byte hisskorgar utfördes i ytterligare 3 hissar. Då 10 år gått sedan senaste energideklaration kommer en ny att göras som dock försenats av Covid-19. Även upprustning av föreningens trädgårdar projekterades. Under 2021 drabbades ett femtontal boende av översvämning i samband med skyfall. Även brf's expedition, bastu, gåstrum, tvättstuga samt samlingslokal översvämmades. Arbetet med rivning och torkning pågick under hela hösten 2021.
2022	Under 2022 slutfördes målning av samtliga trapphus. Byte av 3 hisskorgar. Installationen av nya portar samt taggsystem genomfördes. Portarna är numera låsta hela dygnet. Bredbandsanslutningen uppgraderades till 500/500. Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 11 april. Återställning av de drabbade lägenheterna slutfördes i december 2022. De drabbade lägenheterna rustades till att uppfylla de uppdaterade kraven enligt Branschregler gällande våtrum. Kvarvarande återställning av vattenskador gällande föreningens samlingslokal, tvättstuga mm beräknas slutföras under våren 2023.
2023	Anticimex Trygghetspakets besiktning genomfördes under hösten såväl som tillsyn av samtliga lägenheter. Försättningsvis kommer överlåtelseinsyn genomföras vid samtliga överlåtelser. OVK slutfördes på de översvämningsdrabbade lägenheterna samt gemensamma lokaler. vid Ovk:n kontrollerades även lägenheter där värden, vid förra besiktningen, inte låg inom gränsvärden.
2024	Installation av elbilsladdning genomfördes på 12 parkeringsplatser.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Trädgårdsföryngring gård 1
2027	Projektering isolering vindar
2028	Trädgårdsföryngring gård 2
2029	Diverse målningsarbeten på fastigheterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	154	203	259	165	318
Skuldsättning, kr/kvm	5 035	5 118	5 612	5 676	5 739
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 362	5 118	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	195	185	185	176	148
Årsavgifter, kr/kvm	838	821	753	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	874	2 122	873	842
Nettoomsättning, tkr	9 814	9 594	9 219	9 089	9 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-796	602	346	-255	1 659
Soliditet, %	20	20	19	18	19

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 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 ökad kostnad vid gårdsprojekt där del har kostnadsförts.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 226 564 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 15 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 838 290	0	0	3 838 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	558 165	0	0	558 165
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 194 684	0	-356 513	6 838 171
S:a bundet eget kapital, kr	11 591 139	0	-356 513	11 234 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 052 999	602 338	356 513	4 011 851
Årets resultat, kr	602 338	-602 338	-796 231	-796 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 655 337	0	-439 718	3 215 620
S:a eget kapital, kr	15 246 476	0	-796 231	14 450 246

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 434 000 kr samt ianspråktagande skett med 790 513 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	3 655 337
Årets resultat, kr	-796 231
Reservation till underhållsfond, kr	-434 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	790 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 215 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 215 619

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	9 814 009	9 593 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	422 819
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 814 009	10 016 485
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 443 746	-5 365 196
Underhåll enligt plan	Not 5	-790 514	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-790 474	-712 336
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 811	-189 545
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 770 130	-1 720 037
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 907 675	-7 987 113
RÖRELSERESULTAT		906 335	2 029 371
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60 530	40 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 761 515	-1 466 391
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 580	-1 200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 702 565	-1 427 034
ÅRETS RESULTAT		-796 231	602 338

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 659 699	68 731 416
Inventarier och installationer	Not 11	2 015	5 283
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	2 204 584
Summa materiella anläggningstillgångar		69 661 714	70 941 284
Summa anläggningstillgångar		69 661 714	70 941 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		25 566	13 133
Avräkningskonto HSB		1 899 116	1 717 936
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	22 889	1 035 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	742 661	639 445
Summa kortfristiga fordringar		2 690 232	3 405 609
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 458 392	1 405 920
Summa kortfristiga placeringar		1 458 392	1 405 920
Kassa och bank			
Kassa		0	2 968
Bank	Not 16	6 324	10 443
Summa kassa och bank		6 324	13 411
Summa omsättningstillgångar		4 154 947	4 824 939
SUMMA TILLGÅNGAR		73 816 661	75 766 223

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 838 290	3 838 290
Upplåtelseavgifter	558 165	558 165
Fond för yttre underhåll	6 838 171	7 194 684
<i>Summa bundet eget kapital</i>	11 234 626	11 591 139
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 011 851	3 052 999
Årets resultat	-796 231	602 338
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 215 620	3 655 337
Summa eget kapital	14 450 246	15 246 477
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1756 780 505	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	56 780 505	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17890 000	58 626 755
Medlemmarnas inre fond	Not 1833 457	45 580
Leverantörsskulder	436 216	471 794
Aktuell skatteskuld	Not 1915 816	19 507
Övriga kortfristiga skulder	Not 207 485	27 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 211 202 936	1 329 052
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 585 910	60 519 747
Summa skulder	59 366 415	60 519 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 816 661	75 766 223

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	906 335	2 029 371
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 770 130	1 720 037
Övriga poster	0	0
	<u>2 676 465</u>	<u>3 749 408</u>
Erhållen ränta	59 673	40 557
Erlagd ränta	-1 982 911	-1 280 049
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 580	-1 200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>751 646</u>	<u>2 508 717</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	897 414	-567 579
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	914 314	-159 678
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 563 374</u>	<u>1 781 460</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-490 560	-2 532 115
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-490 560</u>	<u>-2 532 115</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 846 250	-1 725 917
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 846 250</u>	<u>-1 725 917</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	226 564	-2 476 572
Likvida medel vid årets början	3 137 267	5 613 838
Likvida medel vid årets slut	<u>3 363 831</u>	<u>3 137 267</u>
	226 564	-2 476 572

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	42 264 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	8 593 380	8 342 940
Årsavgift el	423 573	0
Hysesintäkt lokaler	-300	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	675 250	665 700
Hysesintäkt övrigt	78 250	64 500
Konsumtionsavgift el	0	481 735
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 021	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	35 725	16 500
Övriga fakturerade kostnader	0	1 050
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 110	21 241
	9 814 009	9 593 666
I Årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten, TV/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	90 268
Statligt elstöd - för höga elkostnader	0	332 551
	0	422 819
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-900 091	-1 138 033
El	-864 879	-802 920
Uppvärmning	-731 965	-720 458
Vatten	-640 993	-596 949
Renhållning	-343 040	-363 428
Bevakningskostnader	-7 588	-6 089
TV, bredband, iptelefoni	-291 217	-288 087
Obligatoriska besiktningar	0	-10 170
Serviceavtal	-168 689	-155 626
Hissar serviceavtal & besiktning	-54 428	-54 291
Förvaltningskostnader	-629 724	-610 866
Försäkringar	-391 387	-341 476
Fastighetsskatt	-228 831	-236 363
Övriga driftskostnader	-190 914	-40 440
	-5 443 746	-5 365 196
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder - byte rumsgivare	-96 540	0
Underhåll - kostnadsförd del av markanläggning Röda Gården	-693 974	0
	-790 514	0

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

Externt revisionsarvode	-18 000	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-487 820	-385 341
Kostnader överlåtelse och panter	-33 558	-17 063
Föreningsverksamhet	-6 260	-16 640
Kontorsutrustning och -material	-620	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 214	-16 040
Konsulter	-63 834	-79 922
Förbrukningsinventarier	-115 637	-109 542
Medlemsavgifter HSB	-49 100	-49 100
Arrende, hyra, leasing	-6 433	-18 938
	-790 474	-712 336

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-56 000	-146 900
Övriga arvoden	-27 500	0
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-24 311	-37 645
	-112 811	-189 545

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 671 259	-1 669 439
Markanläggningar	-95 602	-39 453
Installationer och inventarier	-3 269	-11 144
	-1 770 130	-1 720 037

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter lån	-1 580	-1 200
	-1 580	-1 200

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 009 268	83 681 738
Årets investering byggnader	0	327 530
Ingående anskaffningsvärde mark	3 958 900	3 958 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 578 137	1 578 137
Årets investering markanläggning	2 695 144	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 241 449	89 546 305

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 653 787	-18 984 348
Årets avskrivningar byggnader	-1 671 259	-1 669 439
Ingående avskrivningar markanläggningar	-161 101	-121 648
Årets avskrivningar markanläggningar	-95 602	-39 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 581 750	-20 814 889

Utgående redovisat värde**69 659 699** **68 731 416**

Redovisade värden byggnader	61 684 222	63 355 481
Redovisade värden mark	3 958 900	3 958 900
Redovisade värden markanläggningar	4 016 577	1 417 036

Fastighetsbeteckning: Brynäs 83:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	74 000 000	18 800 000	92 800 000	92 800 000
Lokaler		1 067 000	800 000	1 867 000	1 867 000
		75 067 000	19 600 000	94 667 000	94 667 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	70 171 000	70 171 000
varav i eget förvar	3 925 000	3 925 000
Summa ställda säkerheter	66 246 000	66 246 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	334 305	334 305
Utgående anskaffningsvärden	334 305	334 305
Ingående avskrivningar	-329 022	-317 878
Årets avskrivningar	-3 269	-11 144
Utgående avskrivningar	-332 290	-329 022
Utgående redovisat värde	2 015	5 283

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar - Röda gården	2 204 584	0
Årets Investering - Röda gården gårdsprojekt	490 560	2 204 584
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 695 144	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 204 584

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	304	979 213
Övriga kortfristiga fordringar	58 585	55 882
	58 889	1 035 095

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	382 351	332 518
Förutbetalad HSB avtal	192 710	136 831
Förutbetalt övriga avtal	64 941	61 927
Förutbetalt Telenor	51 375	51 375
Förutbetalad bredband	21 515	21 429
Förutbetalt Styr & Ställer	16 276	16 276
Förutbetalt Home Solutions	12 637	12 656
Upplupna ränteintäkter	857	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 433
	742 661	639 445

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	2,35%	2025-03-23	1 458 392	1 405 920
			1 458 392	1 405 920

Not 16 BANK

Handelsbanken affärskonto	6 324	10 443
	6 324	10 443

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		3,64%	2026-01-19	9 935 836	90 000
SBAB		3,92%	2026-05-11	7 925 000	0
SBAB		3,79%	2027-05-11	16 669 321	675 000
SBAB		3,83%	2026-05-11	5 615 000	0
Stadshypotek		2,54%	2028-12-01	17 525 348	125 000
				57 670 505	890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **56 780 505**

Nästa års amortering av långfristig skuld 890 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **890 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,54%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 560 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 53 220 505
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	45 580	45 580
Uttag	-12 123	0
	33 457	45 580

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

15 816

19 507

15 816**19 507****Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

899

21 268

Övriga kortfristiga skulder

6 586

5 791

7 485**27 059****Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

35 500

50 000

Upplupen el

110 051

117 039

Upplupna sociala avgifter

11 154

15 710

Upplupen värme

96 122

107 152

Upplupna räntekostnader

35 859

257 255

Upplupen revision

18 500

18 000

Upplupen renhållning

4 576

8 946

Förutbetalda årsavgifter och hyror

823 897

751 259

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

67 278

3 692

1 202 936**1 329 052****VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anneli Åberg.....
Bodil Hansson.....
Gunilla Dahlstedt.....
Johan Eriksson

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

Bo Sundström
Revisor vald av föreningsstämmanRichard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Herrgårdshagen I Gävle , org.nr. 716413-4863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Herrgårdshagen 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. Revisorenas 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 HSBs Brf Herrgårdshagen 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 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

Bo Sundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHAN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:13:01



GUNILLA DAHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:39:27



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:44:38



ANNELI ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:35:00



BO SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:10:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:49:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:39:55



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

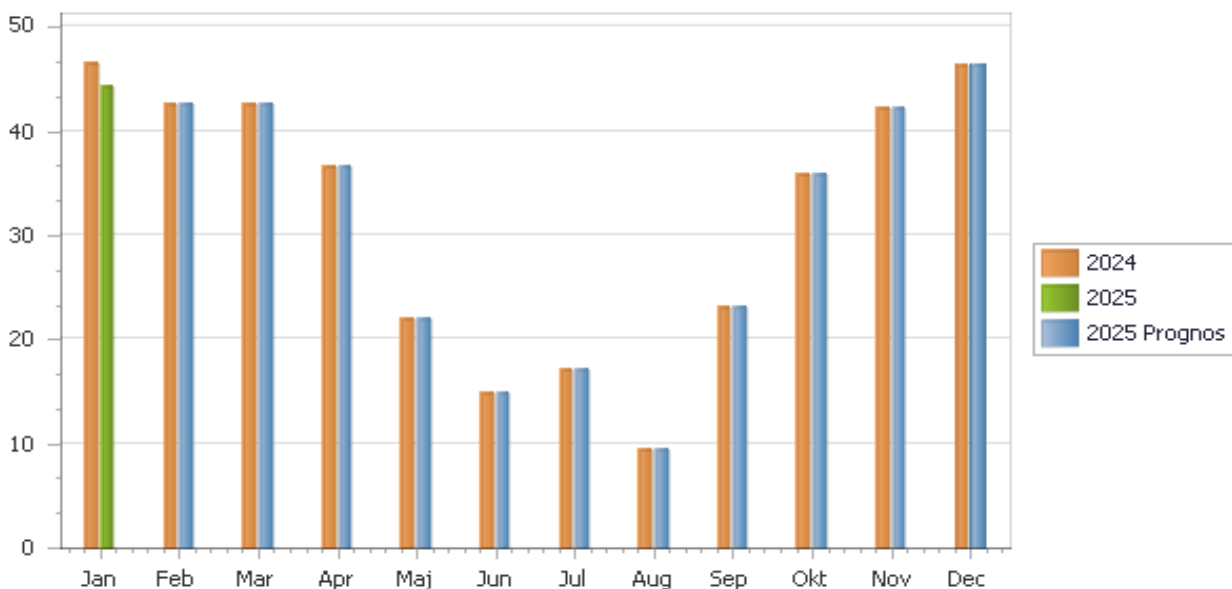
E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:53:36



HSB – där möjligheterna bor

Anläggningsnr	20042-ELM1	Area	4597,3
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2022	2023	2024	2025	24/25
Användning fastighetsel	kWh	402466,4	387365,3	378975,9	376765	-0,6%
Användning fastighetsel per m²	kWh/m²	87,5	84,3	82,4	82	-0,6%



Månad	Användning fastighetsel			Budgeterad användning	
	2024 kWh	2025 kWh	Diff	2025 kWh	Diff
Jan	46546,1	44335,1	-4,7 %	-	-
Feb	42551,1	42551,1	0,0 %	-	-
Mar	42631,8	42631,8	0,0 %	-	-
Apr	36652,4	36652,4	0,0 %	-	-
Maj	21915,9	21915,9	0,0 %	-	-
Jun	14760,5	14760,5	0,0 %	-	-
Jul	17104,5	17104,5	0,0 %	-	-
Aug	9406,9	9406,9	0,0 %	-	-
Sep	22984,5	22984,5	0,0 %	-	-
Okt	35810	35810	0,0 %	-	-
Nov	42283,4	42283,4	0,0 %	-	-
Dec	46328,9	46328,9	0,0 %	-	-
Jan-Jan	46546,1	44335,1	-4,7 %	-	-
Tot	378975,9	376765	-0,6 %	-	-

Noteringar:

Förbrukningen föregående månad 2025 jämfört mot samma månad 2024.

Förbrukningen för fastighetsel har minskat med 4,7%, ca. 2 200 kWh.

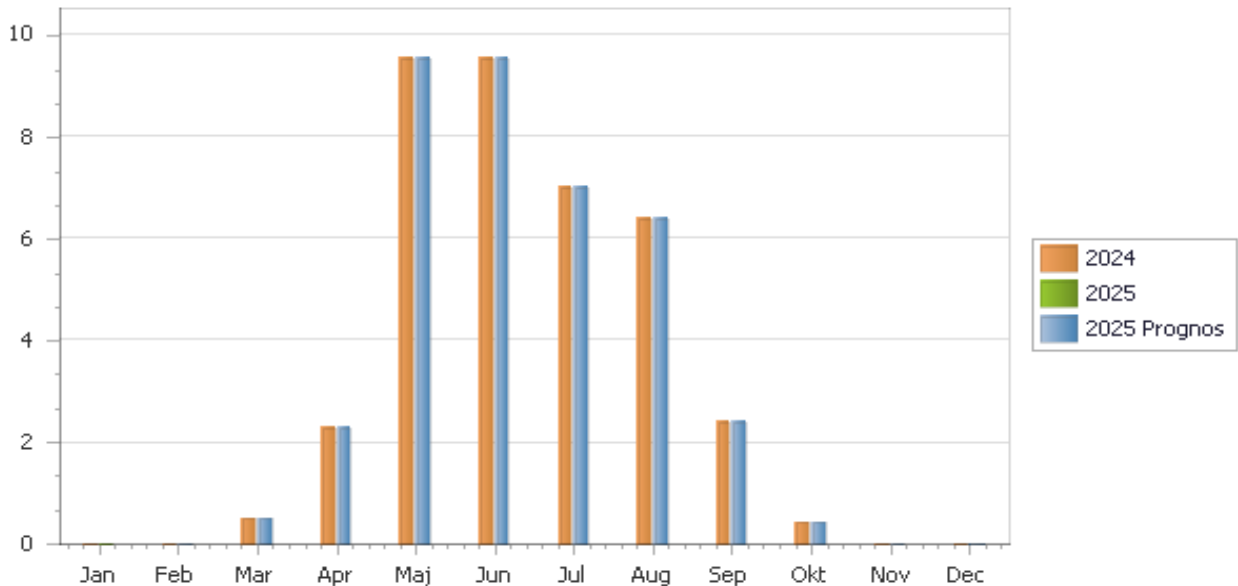
Med vänlig hälsning

Robert Krans Setex AB

2025-02-24 15:35

Anläggningsnr	20042-ELM3-SOLEL UT	Area	4597,3
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2022	2023	2024	2025	24/25
Användning fastighetsel	kWh	42121,5	40034	38081,8	38081,8	0%
Användning fastighetsel per m²	kWh/m²	9,2	8,7	8,3	8,3	0%



Månad	Försäljning solel			Budgeterad användning	
	2024 kWh	2025 kWh	Diff	2025 kWh	Diff
Jan	-	-	0,0 %	-	-
Feb	15,5	15,5	0,0 %	-	-
Mar	482,5	482,5	0,0 %	-	-
Apr	2263,8	2263,8	0,0 %	-	-
Maj	9538	9538	0,0 %	-	-
Jun	9560	9560	0,0 %	-	-
Jul	7006	7006	0,0 %	-	-
Aug	6389,6	6389,6	0,0 %	-	-
Sep	2401	2401	0,0 %	-	-
Okt	420	420	0,0 %	-	-
Nov	5,5	5,5	0,0 %	-	-
Dec	-	-	0,0 %	-	-
Jan-Jan	-	-	-	-	-
Tot	38081,8	38081,8	-	-	-

Noteringar:

Producerad el föregående månad som inte har förbrukats utan skickats ut på nätet.

Ingen försäljning av el under januari.

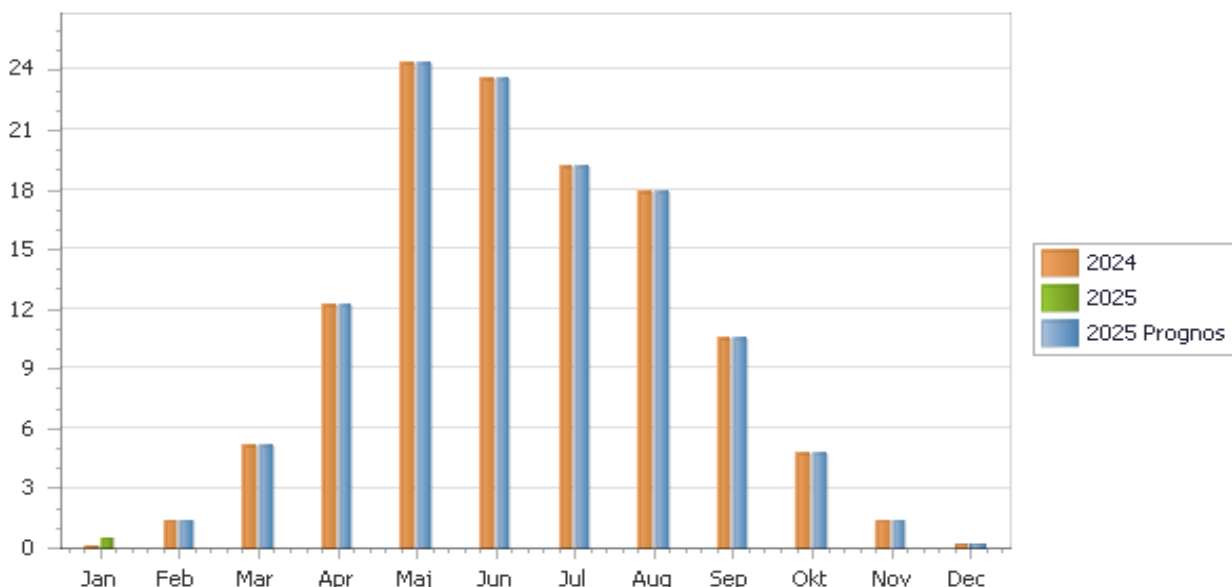
Med vänlig hälsning

Robert Krans Setex AB

2025-02-24 15:51

Anläggningsnr	20042-ELM2-SOLEL IN	Area	4597,3
Kund	Styr och Ställer	Momsregistr. Area	-
Adress	Brynäsgratan 97		

Rubrik	Enhet	2022	2023	2024	2025	24/25
Användning fastighetsel	kWh	135355	125951	120608,8	120954,8	0,3%
Användning fastighetsel per m²	kWh/m²	29,4	27,4	26,2	26,3	0,3%



Månad	Elproduktion solpaneler			Budgeterad användning	
	2024 kWh	2025 kWh	Diff	2025 kWh	Diff
Jan	124	470	279,0 %	-	-
Feb	1357	1357	0,0 %	-	-
Mar	5135	5135	0,0 %	-	-
Apr	12193	12193	0,0 %	-	-
Maj	24347	24347	0,0 %	-	-
Jun	23550,8	23550,8	0,0 %	-	-
Jul	19142	19142	0,0 %	-	-
Aug	17875	17875	0,0 %	-	-
Sep	10542	10542	0,0 %	-	-
Okt	4750	4750	0,0 %	-	-
Nov	1351	1351	0,0 %	-	-
Dec	242	242	0,0 %	-	-
Jan-Jan	124	470	279,0 %	-	-
Tot	120608,8	120954,8	0,3 %	-	-

Noteringar:

Produktion föregående månad jämfört mot samma månad året innan.

470 kWh producerat under januari, en ökning med 346 kWh jämfört med i fjol.

Med vänlig hälsning

Robert Krans Setex AB

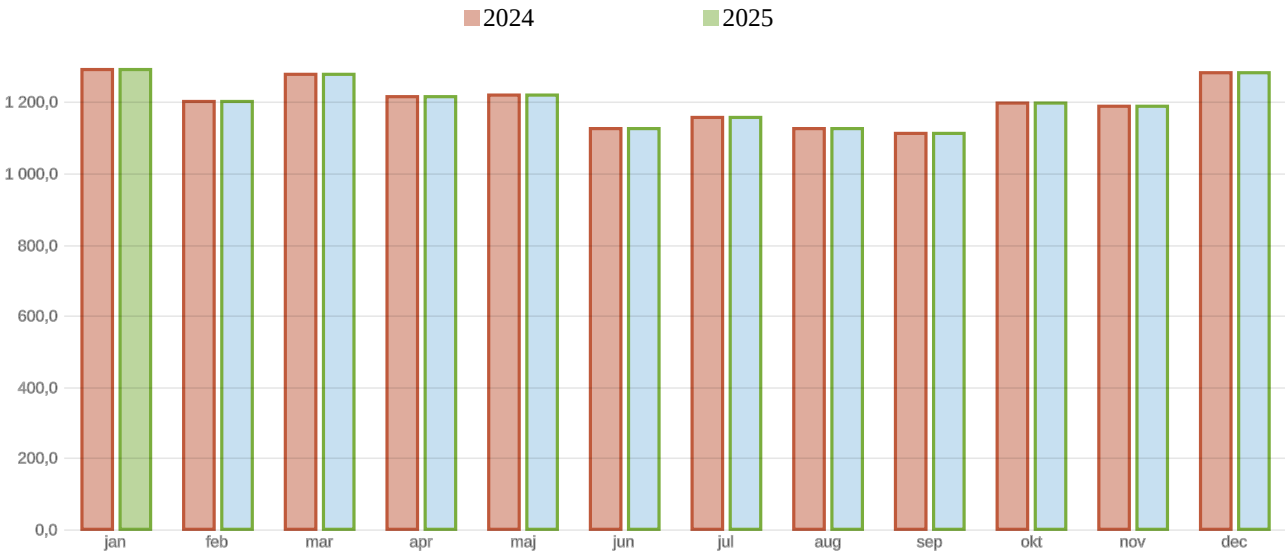
2025-02-24 15:41

Förbrukningsrapport

Kallvatten

Kund	Extld	Nod	Adress	Totalarea
Styr och Ställer	-	20042-KV-VM1	20042-KV-VM1	13 792

Rubrik	Enhet	2022	2023	2024	2025	24/25 (%)
Kallvatten	m3	14 311	16 172	14 387	14 388	0
Kallvatten per m²		-	-	-	-	-



Månad	Kallvatten 2024 m3	Kallvatten 2025 m3	Kallvatten Diff (%)
jan	1 291	1 292	0,1 📈
feb	1 203	1 203	0,0 📊
mar	1 276	1 276	0,0 📊
apr	1 215	1 215	0,0 📊
maj	1 218	1 218	0,0 📊
jun	1 124	1 124	0,0 📊
jul	1 158	1 158	0,0 📊
aug	1 125	1 125	0,0 📊
sep	1 113	1 113	0,0 📊
okt	1 198	1 198	0,0 📊
nov	1 186	1 186	0,0 📊
dec	1 280	1 280	0,0 📊
jan - jan	1 291	1 292	0,1 📈
Tot	14 387	14 388	0,0 📊

Rapporten visar inte klimatkorrigerade värden

Noteringar: Observera att detta är total kallvattenförbrukning, alltså inkl. det som blir varmvatten senare.

Förbrukningen föregående månad 2025 jämfört mot samma månad 2024.

Förbrukningen för kallvatten har ökat ytterst marginellt, +0,1%, +1m³.

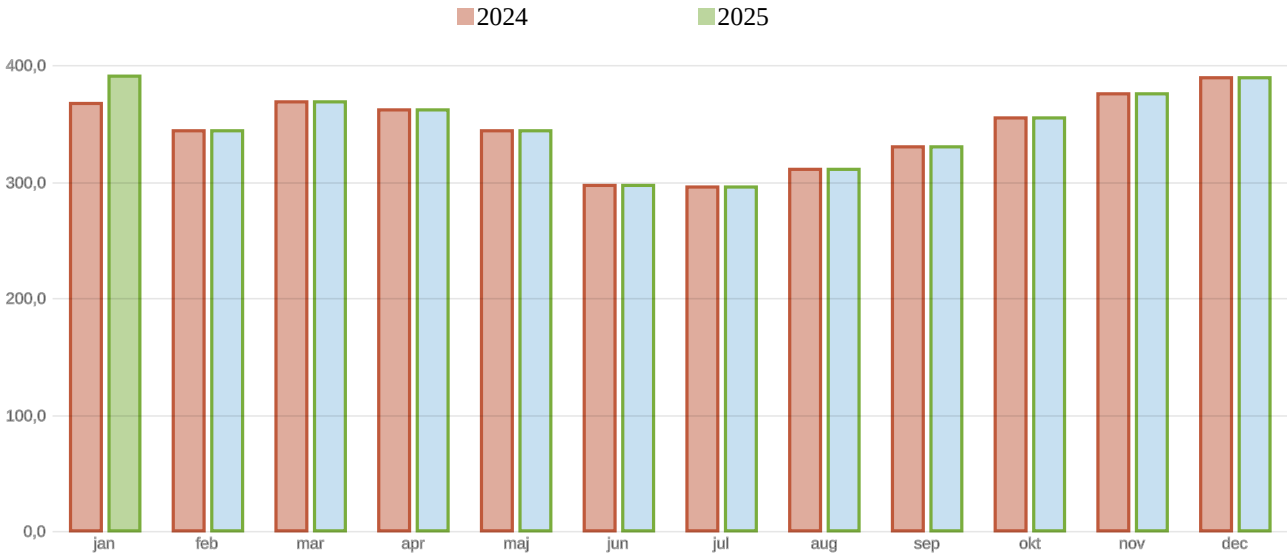
Med vänlig hälsning
Robert Krans, Setex AB

Förbrukningsrapport

Varmvatten

Kund	Extld	Nod	Adress	Totalarea
Styr och Ställer	-	20042-VV-VM1	20042-VV-VM1	13 792

Rubrik	Enhet	2022	2023	2024	2025	24/25 (%)
VvVolym	m3	4 073	4 307	4 132	4 155	0,6
VvVolym per m²		-	-	-	-	-



Månad	VvVolym 2024 m3	VvVolym 2025 m3	VvVolym Diff (%)
jan	366,9	389,7	6,2 
feb	343,4	343,4	0,0 
mar	367,8	367,8	0,0 
apr	361,3	361,3	0,0 
maj	343,5	343,5	0,0 
jun	296,4	296,4	0,0 
jul	295,2	295,2	0,0 
aug	310,2	310,2	0,0 
sep	329,2	329,2	0,0 
okt	354,2	354,2	0,0 
nov	375,3	375,3	0,0 
dec	388,8	388,8	0,0 
jan - jan	366,9	389,7	6,2 
Tot	4 132,2	4 154,9	0,5 

Rapporten visar inte klimatkorrigerade värden

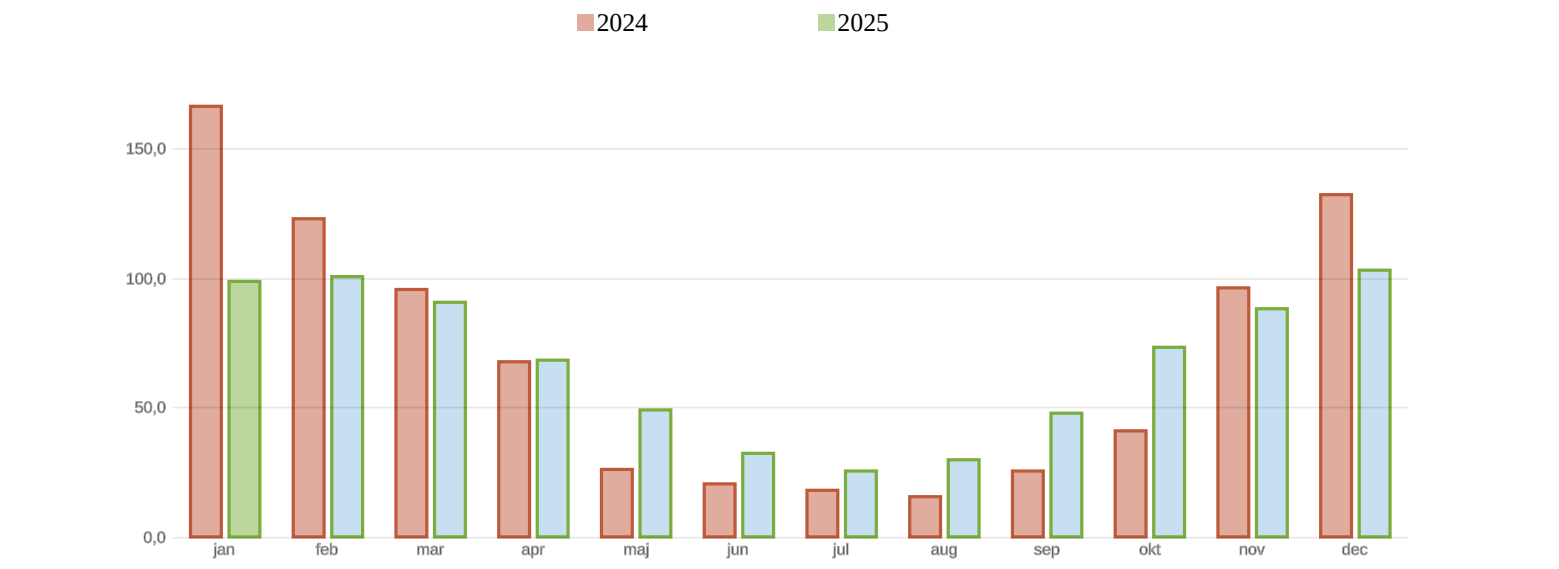
Noteringar:
Förbrukningen föregående månad 2025 jämfört mot samma månad 2024.
Förbrukningen för varmvatten har ökat med 6,2%, ca. 23m³. Det började öka från november förra året.
Kanske några nya boende på området?

Med vänlig hälsning
Robert Krans, Setex AB

Värmerapport

Kund	Nod	Period	Klimatzon	Totalarea	Betjänadarea	Normalår (Energiindex)	Andel Varmvatten
Styr och Ställer	20042-FJV-VMM1	2024 till 2025	Gävle	13 792	13 792	4 696	0,3

Rubrik	Enhet	2022	2023	2024	2025	2024/2025 (%)
Värmeanvändning	MWh	756,4	832,3	826,8	806,6	-2,4
EnergiIndex	GD	4 391	4 650	4 478	678	-84,9
Korrigerad värmeanvändning	MWh	790,0	821,7	841,2	811,4	-3,5
Korrigerad värmeanvändning per m² (betjänad area)	MWh/m²	0,06	0,06	0,06	0,06	0,0



Månad	EnergiIndex			Användning Värme (MWh)		Normalårskorrigerad (MWh)		
	Norm	2024	2025	2024	2025	2024	2025	Diff (%)
jan	719	787	678	166,1	99,0	154,3	103,8	-32,7
feb	660	639	-	122,8	100,6	126,0	100,6	-20,2
mar	577	567	-	95,8	90,5	97,1	90,5	-6,8
apr	394	441	-	67,7	68,3	62,5	68,3	9,3
maj	237	139	-	25,9	49,2	34,1	49,2	44,3
jun	99	57	-	20,4	32,4	24,2	32,4	33,9
jul	41	25	-	18,1	25,4	19,6	25,4	29,6
aug	75	29	-	15,2	29,5	18,8	29,5	56,9
sep	225	208	-	25,2	47,7	26,3	47,7	81,4
okt	434	378	-	41,0	73,1	45,2	73,1	61,7
nov	557	561	-	96,5	88,1	96,0	88,1	-8,2
dec	678	647	-	132,1	102,8	137,1	102,8	-25,0
jan - jan	719,0	787,0	678,0	166,1	99,0	154,3	103,8	-32,7
Tot	4 696,0	4 478,0	678,0	826,8	806,6	841,2	811,4	-3,5

Rapporten visar klimatkorrigerade och inte klimatkorrigerade värden med energiindex

Noteringar: Förbrukningen föregående månad 2025 jämfört mot samma månad 2024. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 32,7%, ca. 50 MWh. Tyvärr en sanning med modifikation, jag har noterat att det är avbrott i avläsningarna från fjärrvärmemätaren igen. Det saknas 7 dygn i januari i år, uppskattad förbrukning för dessa ca. 30 MWh. Så uppskattad minskning ca. 13% och 20 MWh. Med vänlig hälsning, Robert Krans Setex AB.

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.