



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Stralsund I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stralsund I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 12:3	1941-09-02	1942
Söder 12:4	1941-09-02	1942

Totalt 2 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
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 701
8	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	36
Totalt 48 objekt		1 737

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erica Westerlund	Ordförande
Barbro Karlsson - Avgått under 2024	Ledamot
Anders Unogård	Ledamot
Lena Norberg	Ledamot
Filip Johansson	Ledamot
Anton Wall	Ledamot
Carl Tunhult - Avgått under 2024	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erica Westerlund Settlin, Lena Norberg, Anton Wall och Filip Johansson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Erica Westerlund Settlin, Lena Norberg, Filip Johansson

Revisorer har varit: Angelica Westman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision

Valberedning har varit: Fredrik Olsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +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. 124 000kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-22.

Underhållsplanen uppdaterades senast i november 2024.

Under 2024 har vi dränerat om båda husen i fastigheten för att undvika framtida översvämningar i källaren.

Vi har fortfarande en viss obalans i reslutatet pga att vi ligger ute med pengar för renovering av källarna som genomfördes 2023, vi beräknar med att få tillbaka pengarna under början av 2025 då det ska täckas av försäkringen.

Bytet av lägenhetsdörrarna och målning av trapphus har flyttats fram ännu en gång.

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

Se nedan

Årtal	Åtgärd
2021	Påbörjar Fukt och mögelsanering efter översvämningarna
2022	Renovering av källare i hus 51
2022	OVK-kontroll
2022	Påbörjat låsbyte
2022	Målning av källarfönster
2022	Byte till IMD-el och elcentraler
2023	Byte av cirkulationspump
2023	Renovering av källare i hus 53, därmed är återställandet efter översvämningarna klara
2023	Låsbyte i alla lägenheter utförda
2024	Dränerat hus 51 A-C och hus 53 A-C
2024	Gjutit nya trappor på hus 51
2024	Lagt ny asfalt framför både hus 51 och 53
2024	Byte av kulvert mellan hus 51 och 53
2024	Putsning av sockel i samband med dränering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK besiktning
2026	Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida
2027	Byte av expantionskärl
2027	Cirkulationspump, vatten, byte 0.40 kW / DN40
2027	Cirkulationspump, värme, byte < 0.2 kW / DN 32
2028	Balkongplatta betong, lagning nos
2028	Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor
2028	Klinkerplattor på golv (VA), omfogning/lagning 10 % av ytan
2028	OVK besiktning
2028	Byte av takpannor
2028	Byte av torkskåp
2029	Putsning av fasader
2029	Målning av trapphus
2029	Byte lägenhetsdörrar
2029	Byte av tvättmaskiner
2029	Hängrännor, 2 ggr strykning utsida
2029	Dörrar stål, komplett byte
2029	Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	216	111	-85	234	256
Skuldsättning, kr/kvm	3 952	3 135	3 181	3 228	3 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 036	3 201	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	362	331	268	234	202
Årsavgifter, kr/kvm	1 089	942	836	823	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	94	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 156	1 003	874	870	843
Nettoomsättning, tkr	2 007	1 732	1 516	1 511	1 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	-79	-532	203	239
Soliditet, %	30	37	37	40	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	72 395	0	0	72 395
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 750 383	0	124 000	1 874 383
S:a bundet eget kapital, kr	1 822 778	0	124 000	1 946 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 688 532	-79 247	-124 000	1 485 285
Årets resultat, kr	-79 247	79 247	138 118	138 118
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 609 285	0	14 118	1 623 403
S:a eget kapital, kr	3 432 063	0	138 118	3 570 181

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 609 285
Årets resultat, kr	138 118
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 623 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 623 403
------------------------------------	------------------

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	2 007 454	1 731 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 983 138
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 007 454	4 715 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 248 284	-4 153 339
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-45 411
Övriga externa kostnader	Not 6	-161 340	-202 128
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-70 809	-63 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-237 286	-222 284
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-29 613	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 747 332	-4 686 852
RÖRELSERESULTAT		260 122	28 276
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 058	4 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 062	-111 612
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-122 004	-107 524
ÅRETS RESULTAT		138 118	-79 247

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 392 873	7 485 208
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 392 873	7 485 208
Summa anläggningstillgångar		10 392 873	7 485 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		229	229
Avräkningskonto HSB		1 002 466	1 521 158
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	41 007	50 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 592	76 142
Summa kortfristiga fordringar		1 147 294	1 647 977
Kassa och bank			
Kassa		2 206	958
Bank	Not 14	215 897	212 309
Summa kassa och bank		218 103	213 267
Summa omsättningstillgångar		1 365 397	1 861 243
SUMMA TILLGÅNGAR		11 758 269	9 346 452

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

72 395

72 395

Fond för yttre underhåll

1 874 383

1 750 383

Summa bundet eget kapital

1 946 778

1 822 778

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 485 285

1 688 532

Årets resultat

138 118

-79 247

Summa fritt eget kapital

1 623 403

1 609 285

Summa eget kapital**3 570 181****3 432 063**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 952 370

5 364 887

Summa långfristiga skulder

3 952 370

5 364 887

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 912 517

80 652

Medlemmarnas inre fond

Not 16

17 809

17 809

Leverantörsskulder

1 004 176

101 199

Aktuell skatteskuld

Not 17

6 302

9 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

294 914

340 752

Summa kortfristiga skulder

4 235 718

549 502

Summa skulder**8 188 088****5 914 389****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****11 758 269****9 346 452**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	260 122	28 276
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	237 286	222 284
Utrangering	-19 587	0
	477 821	250 560
Erhållen ränta	6 058	4 088
Erlagd ränta	-128 362	-106 261
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	355 518	148 387
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 010	604 921
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	854 651	-37 257
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 192 159	716 051
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 125 363	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 125 363	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 419 348	-80 652
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 419 348	-80 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	-513 856	635 399
Likvida medel vid årets början	1 734 425	1 099 026
Likvida medel vid årets slut	1 220 569	1 734 425
	-513 856	635 399

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	2 099 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	1 749 432	1 521 276
Årsavgiftsbortfall lokaler	-1 218	0
Årsavgift el	103 224	0
Hysesintäkt lokaler	38 615	36 444
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 620	77 550
Hysesintäkt övrigt	1 248	0
Konsumtionsavgift el	6 613	81 567
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 208	4 468
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 311	10 240
Övriga primära intäkter och ersättningar	401	446
	2 007 454	1 731 991
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	2 973 382
Elstöd	0	9 756
	0	2 983 138
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-192 454	-3 073 213
El	-167 055	-117 846
Uppvärmning	-311 796	-301 663
Vatten	-150 679	-155 262
Renhållning	-56 144	-74 218
TV, bredband, iptelefoni	-36 623	-48 698
Serviceavtal	-11 767	-9 517
Förvaltningskostnader	-222 029	-270 166
Försäkringar	-36 894	-31 205
Fastighetsskatt	-60 410	-68 471
Övriga driftskostnader	-2 433	-3 081
	-1 248 284	-4 153 339
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-45 411
	0	-45 411

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

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 975	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-109 308	-102 726
Kostnader överlåtelse och panter	-9 333	-10 239
Föreningsverksamhet	0	-17 053
Kontorsutrustning och -material	0	-1 957
Konsulter	-4 806	-29 346
Förbrukningsinventarier	0	-4 783
Medlemsavgifter HSB	-19 700	-19 700
Arrende, hyra, leasing	-1 218	-2 074
	-161 340	-202 128

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-43 475	-42 085
Löner för anställda	0	-2 700
Vicevärdsarvode	-10 000	-10 000
Övriga arvoden	-2 300	0
Revisionsarvode	-1 500	3 000
Sociala avgifter	-13 534	-11 905
	-70 809	-63 690

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-222 229	-222 284
Markanläggningar	-15 058	0
	-237 286	-222 284

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-29 613	0
	-29 613	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 706 447	12 706 447
Utrangering	-49 200	0
Ingående anskaffningsvärde mark	15 500	15 500
Årets investering markanläggning	3 174 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 847 310	12 721 947

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 236 738	-5 014 455
Årets försäljning, utrangering byggnad	19 587	0
Årets avskrivningar byggnader	-222 229	-222 284
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 058	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 454 438	-5 236 738

Utgående redovisat värde

10 392 873

7 485 208

Redovisade värden byggnader	7 217 867	7 469 708
Redovisade värden mark	15 500	15 500
Redovisade värden markanläggningar	3 159 506	0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	18 000 000	10 000 000	28 000 000	28 000 000
Lokaler		167 000	0	167 000	167 000
		18 167 000	10 000 000	28 167 000	28 167 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	9 660 000	9 660 000
varav i eget förvar	-1 033 000	-1 183 000
Summa ställda säkerheter	8 627 000	8 477 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	118 383	118 383
Utgående anskaffningsvärden	118 383	118 383
Ingående avskrivningar	-118 383	-118 383
Utgående avskrivningar	-118 383	-118 383

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	31 522	25 541
Övriga kortfristiga fordringar	9 485	24 906
	41 007	50 447

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	43 011	36 894
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 456	11 120
Förutbetald administration	8 780	8 450
Förutbetald fastighetsskötsel	17 468	16 923
Upplupen intäkt el, värme, vatten	6 948	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 929	2 756
	103 592	76 143

Not 14 BANK

Länsförsäkringar bank	215 897	212 309
	215 897	212 309

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,76%	2025-01-30	2 202 732	47 628
Stadshypotek		3,94%	2025-03-30	693 785	17 024
Stadshypotek		2,88%	2032-04-30	2 468 370	16 000
Stadshypotek		2,83%	2027-09-01	1 500 000	0
				6 864 887	80 652

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 952 370**

Nästa års amortering av långfristig skuld 16 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 896 517
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 912 517**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,60%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 322 608
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 457 371
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 2 452 370

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	17 809	17 809
	17 809	17 809

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 302	4 256
Slutskatteskuld föregående år	0	4 834
	6 302	9 090

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	18 750	21 125
Upplupna sociala avgifter	5 891	6 637
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 522	76 320
Upplupna räntekostnader	21 257	21 557
Upplupen revision	15 100	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	160 810	158 061
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 584	44 552
	294 914	340 752

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Unogård.....
Anton Wall.....
Erica Westerlund Settlén.....
Filip Johansson.....
Lena Norberg

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

Angelica Westman
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Stralsund I Gävle , org.nr. 785000-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Stralsund 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 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 Stralsund 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

Angelica Westman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERICA WESTERLUND SETTLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 20:00:59



ANDERS UNOGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 19:52:43



LENA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 19:52:26



ANTON WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 20:11:43



FILIP JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 20:01:13



ANGELICA WESTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 21:24:33



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 11:35:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANGELICA WESTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 21:22:15



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 11:42:40



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.