



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Södermalm | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Södermalm I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1053 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 17:1	1943-11-29	1944

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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	196
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	718
10	p-platser	0
Totalt 26 objekt		914

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 10 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joakim Lindström	Ordförande
Emelie Hansson	Ledamot
Gabriela Dubach	Ledamot
Jonas Klingström	Ledamot
Emmy Kurberg Ahlgren	Ledamot
Mats Hallgren	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malte Martinsson.
Styrelsen har under året hållit 6st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gabriela Dubach och Joakim Lindström och Jimmy Vendin.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.
Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.
Stämman tog enhälligt det andra beslutet att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.
Hyra för parkeringsplatser höjdes med 50kr/månad per 2025-01-01.

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 2024-08-14, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2019	Markunderhåll och platsättning som grund för placering av fler nya cykelställ
2019	Belysning på kortsidan
2019	Byte av värmeväxlare och styrreglercentral av Gävle Energi
2019	Byte av renssilar/stuprör
2019	Sotning
2020	Injustering värmesystem
2021	Låsbyte
2021	OVK-besiktning
2023	Dränering av grunden

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

Årtal	Åtgärd
2025	Grusa parkeringen. Byta ut lysrörsarmaturer till LED.
2026	Byta golvbrunnar i källaren. Besikta tak.
2027	OVK-besiktning
2029	Tvättstuga. Måla vindskivor/takdetaljer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	99	229	130	260	299
Skuldsättning, kr/kvm	3 923	4 079	3 704	3 864	4 047
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 923	4 079	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	341	330	298	290	262
Årsavgifter, kr/kvm	1 145	1 016	847	847	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 207	1 129	1 010	990	962
Nettoomsättning, tkr	1 103	967	924	906	880
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	54	-36	38	71
Soliditet, %	29	29	31	30	29

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 kostnad för självrisk vid vattenskada samt uppbyggnad av ny altan till bostadsrättslokal i samband med dränering.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 129 951 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 3 % avgiftshöjning från och med 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar 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	24 625	0	0	24 625
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	322 742	0	50 000	372 742
S:a bundet eget kapital, kr	347 367	0	50 000	397 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 219 991	54 339	-50 000	1 224 330
Årets resultat, kr	54 339	-54 339	-68 471	-68 471
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 274 330	0	-118 471	1 155 859
S:a eget kapital, kr	1 621 697	0	-68 471	1 553 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 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	1 274 330
Årets resultat, kr	-68 471
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 155 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 155 859

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	1 103 247	967 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	64 393
Summa Rörelseintäkter		1 103 247	1 031 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-786 811	-657 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 535	-80 100
Personalkostnader	Not 6	-26 145	-14 316
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-158 977	-154 625
Summa Rörelsekostnader		-1 025 469	-906 497
Rörelseresultat		77 778	124 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 095	12 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-161 344	-82 890
Summa Finansiella poster		-146 249	-70 657
Resultat efter finansiella poster		-68 471	54 339
Resultat före skatt		-68 471	54 339
Årets resultat		-68 471	54 339



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 799 799	4 175 390
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	679 242
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 799 799	4 854 632
Summa Anläggningstillgångar		4 799 799	4 854 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 549	64 367
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	108 617	162 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 757	60 380
Summa Kortfristiga fordringar		191 922	287 137
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	354 067	441 350
Summa Kassa och bank		354 067	441 350
Summa Omsättningstillgångar		545 989	728 488
Summa Tillgångar		5 345 788	5 583 120

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 625	24 625
Fond för yttre underhåll	372 742	322 742
Summa Bundet eget kapital	397 367	347 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 224 330	1 219 991
Årets resultat	-68 471	54 339
Summa Fritt eget kapital	1 155 859	1 274 330

Summa Eget kapital

1 553 227 1 621 697

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	680 000	696 000
Summa Långfristiga skulder		680 000	696 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 905 581	3 032 154
Leverantörsskulder		50 716	53 373
Skatteskulder	Not 15	1 959	1 344
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 939	5 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	146 367	172 892
Summa Kortfristiga skulder		3 112 562	3 265 422

Summa Skulder

3 792 562 3 961 422

Summa Eget kapital och skulder

5 345 788 5 583 120



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 778	124 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	158 977	154 625
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	158 977	154 625
Erhållen ränta	15 095	12 233
Erlagd ränta	-161 519	-74 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 332	217 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	65 732	-81 342
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 113	52 129
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	39 619	-29 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 951	188 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-104 144	-679 242
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 144	-679 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-142 573	340 287
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 573	340 287
Årets kassaflöde	-116 767	-150 940
Likvida medel vid årets början	568 677	719 617
Likvida medel vid årets slut	451 910	568 677



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	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	2839 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	801 960	697 320
	Årsavgift el	26 474	0
	Årsavgifter lokaler	154 536	134 376
	Årsavgift lokaler el	63 969	0
	Hyror lokaler	24 000	6 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	50 400	44 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	96 733
	Övriga primära intäkter	7 108	4 420
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 128 447	983 249
	Hyresbortfall	-25 200	-16 150
	<i>Summa</i>	-25 200	-16 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 103 247	967 099

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	64 393
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	64 393

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-67 305	-64 580
	Snö och halk-bekämpning	-47 146	-57 116
	Reparationer	-94 154	-37 037
	Försäkringsskador	-81 432	0
	El	-131 255	-116 667
	Uppvärmning	-115 144	-115 748
	Vatten	-65 449	-69 568
	Sophämtning	-23 070	-24 602
	Fastighetsförsäkring	-18 848	-16 444
	Kabel-TV och bredband	-11 409	-11 959
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-33 320	-32 705
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 280	-98 612
	Övriga driftkostnader	0	-12 416
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-786 811	-657 456

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 261	-12 427
	Extern revision	-17 758	-6 792
	Konsultkostnader	0	-43 541
	Medlemsavgifter	-12 800	-12 800
	Övriga förvaltningskostnader	-7 715	-4 540
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 535	-80 100
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 895	-14 740
	Revisionsarvode	-4 000	4 000
	Sociala avgifter	-6 250	-3 576
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-26 145	-14 316
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-153 788	-153 788
	Avskrivning på markanläggning	-5 190	-837
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-158 977	-154 625
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-160 984	-82 440
	Aviseringsavgifter	-360	-450
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-161 344	-82 890

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 528 979	7 528 979
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 084	18 084
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 751	16 751
	Årets investeringar	783 386	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 347 200	7 563 814
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 388 424	-3 233 798
	Årets avskrivningar	-158 977	-154 625
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 547 401	-3 388 424
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 799 799	4 175 390
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	618 000	618 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 995 000	2 995 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	269 000	269 000
	<i>Summa</i>	11 882 000	11 882 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 530 000	6 530 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 530 000	6 530 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	679 242	0
	Årets investeringar	0	679 242
	Omklassificering till byggnad	-679 242	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	679 242
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	97 843	127 327
	Övriga kortfristiga fordringar	10 773	35 064
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	108 617	162 391
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 757	60 380
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	57 757	60 380

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 2

354 067

441 350

*Summa Kassa och bank***354 067****441 350****Not 14 Skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,87%	2025-02-28	968 480	21 167
Swedbank	4,19%	2028-06-21	696 000	16 000
Stadshypotek 164-4251	3,7%	2025-02-27	1 371 101	64 000
Stadshypotek 164-4251	3,7%	2025-02-17	550 000	0
			3 585 581	101 167

Långfristig del

680 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

16 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 889 581

Kortfristig del

2 905 581

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

101 167

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

404 668

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,84%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

1 959

1 344

*Summa Skatteskulder***1 959****1 344****Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

2 279

0

Inre fond

5 660

5 660

*Summa Övriga skulder***7 939****5 660****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

67 370

65 883

Upplupna räntekostnader

10 876

11 051

Övriga upplupna kostnader

68 121

95 958

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***146 367****172 892**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser ha skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södermalm i Gävle, org.nr. 785000-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södermalm i Gävle för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södermalm i Gävle för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOAKIM LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:54:42



EMMY KURBERG AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 22:41:11



MATS HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:59:17



EMELIE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 15:16:35



JONAS KLINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:59:49



GABRIELA DUBACH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:44:13



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:16:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:15:49



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 föreningsstämmans 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.