



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Normalm I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Norrmalm I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1194 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 30:9	1950-07-05	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
14	förråd	108
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 844
34	p-platser	0
Totalt 103 objekt		3 952

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 8 st 2 rok, 26 st 3 rok, 8 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Stenfelt	Ordförande
Jan Eklund	Ledamot
Kristina Norén	Ledamot
Stefan Astermo	Ledamot
Elisabeth Westby	Ledamot
Emil Bromark	Suppleant
Jan Gabrielli	Suppleant
Anna Westin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Stenfelt, Jan Eklund, Jan Gabrielli och Anna Westin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Eklund, Göran Stenfelt, Kristina Norén och Stefan Astermo.

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

Valberedning har varit: Kerstin Axelsson (sammanställande), Björn Lindqvist och Maud Engelbretsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Stämman tog enhälligt det andra beslutet av två om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8,8% 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. 114 000kr för 2024

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-28. Underhållsplanen uppdaterades senast i oktober 2024.

- Under 2024 har BRF Norrmalm i Gävle;
- Bytt ut alla entredörrar ut mot Norra gatan från metall till ek.
 - Målat om alla trapphus
 - renoverat alla golv och trappor i trapphusen
 - Bytt ut belysningen i alla trapphus. Dels ny armatur, dels tänds de med rörelsedetektor
 - Bytt ut kodlåsen till samtliga ingångar mot Norra gatan. Ett system som är utvecklat för att kunna byggas på i framtiden med taggar m.m.
 - Renoverat och målat trädgårdsmöblerna
 - Ersatt grillen som vi har i trädgården på sommaren
 - märkt upp parkeringsplatserna med reflexer istället för att måla i asfalten.
 - Sågat bort delar av träd som växer in i vår uthus

Aktiviteter under året har varit städdagar, grillkväll och Julmys.

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

Årtal	Åtgärd
2019	Balkongreovering, målning av sop- och cykelrum, samt iordningsställande av lokal till lägenhet.
2020	Färdigställande av lokal till lägenhet, samt försäljning av lägenhet februari 2020. Byggt 3 st nya källarförråd.
2021	Byggt staket på baksidan mor nordost. Utökat belysning på innergården.
2021-2023	Återställning av vattenskadade utrymmen; Föreningslokal (golv, kök, väggar toaletter etc). Bastu/träningslokal; golv, väggar, bastu, våtutrymmen. Pannrum; återställning av diverse funktioner. Källare; torkning av vattenskadade utrymmen. Allt slutfört och besiktigat under sommaren 2023.
2024	Trapphusmålning Utbyte av samtliga portar från aluminium till ekdörrar samt lättare reovering av trapphusen, inklusive trapphusmålning

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte motorvärmarruttag, Byte entrépartier målning Byte tvättmaskiner
2026-2029	Byte takpannor, Byte torktumlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	104	105	144	102	136
Skuldsättning, kr/kvm	2 379	2 394	2 370	2 385	2 400
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 445	2 461	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	209	194	186	175	162
Årsavgifter, kr/kvm	692	641	583	569	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	713	693	785	610	590
Nettoomsättning, tkr	2 818	2 615	2 503	2 446	2 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	-497	-157	136	-177	-20
Soliditet, %	34	36	36	36	36

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader. Räntekostnader har även ökat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 96 654 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 104 kr/kvm

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 8,8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	84 775	0	0	84 775
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 447 550	0	0	2 447 550
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 322 071	0	-349 512	972 560
S:a bundet eget kapital, kr	3 854 396	0	-349 512	3 504 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 892 841	-157 113	349 512	2 085 239
Årets resultat, kr	-157 113	157 113	-496 909	-496 909
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 735 728	0	-147 397	1 588 330
S:a eget kapital, kr	5 590 124	0	-496 909	5 093 215

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000kr samt ianspråktagande skett med 463 511,5.

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	1 735 728
Årets resultat, kr	-496 909
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	463 511
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 588 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 588 330
------------------------------------	------------------

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	2 818 325	2 615 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	122 948
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 818 325	2 737 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 741 540	-1 776 104
Underhåll enligt plan	Not 5	-463 512	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-199 154	-219 266
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-127 091	-133 512
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-445 940	-443 654
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 977 237	-2 572 535
RÖRELSERESULTAT		-158 912	165 425
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 740	1 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 498	-324 494
Övriga finansiella poster	Not 9	-239	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-337 997	-322 538
ÅRETS RESULTAT		-496 909	-157 113

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 614 303	13 511 493
Pågående nyanläggningar	Not 11	100 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 714 303</u>	<u>13 511 493</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 714 303</u>	<u>13 511 493</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 523	402
Avräkningskonto HSB		1 130 745	1 938 836
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 312	9 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	185 939	173 369
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 333 519</u>	<u>2 122 161</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 336 919</u>	<u>2 122 223</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 051 222</u>	<u>15 633 716</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	84 775	84 775	
Upplåtelseavgifter	2 447 550	2 447 550	
Fond för yttre underhåll	972 560	1 322 071	
Summa bundet eget kapital	3 504 885	3 854 396	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 085 239	1 892 841	
Årets resultat	-496 909	-157 113	
Summa fritt eget kapital	1 588 330	1 735 728	
Summa eget kapital	5 093 215	5 590 124	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 413 989	5 473 337
Summa långfristiga skulder		5 413 989	5 473 337
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 985 881	3 985 881
Leverantörsskulder		126 275	134 884
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 616	8 708
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	428 946	440 782
Summa kortfristiga skulder		4 544 018	4 570 255
Summa skulder		9 958 007	10 043 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 051 222	15 633 716	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-158 912	165 425
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	445 940	443 654
	287 028	609 079
Erhållen ränta	2 740	1 956
Erlagd ränta	-347 961	-311 756
Övriga poster	-239	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-58 432	299 279
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 449	169 702
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 774	59 615
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-96 654	528 595
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-648 750	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-648 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-59 348	-59 348
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-59 348	-59 348
ÅRETS KASSAFLÖDE	-804 752	469 247
Likvida medel vid årets början	1 938 898	1 469 650
Likvida medel vid årets slut	1 134 145	1 938 898
	-804 752	469 247

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	0 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	2 543 808	2 377 476
Årsavgift el	117 584	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	111 600	113 100
Hysesintäkt övrigt	30 640	27 840
Konsumtionsavgift el	0	88 446
Intäkt andrahandsupplåtelse	860	3 364
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 609	4 201
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 224	585
	<u>2 818 325</u>	<u>2 615 012</u>
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	48 413
Bidrag	0	74 535
	<u>0</u>	<u>122 948</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-214 985	-337 952
Sotning	-2 195	0
El	-158 244	-153 874
Uppvärmning	-486 264	-462 913
Vatten	-181 752	-150 170
Renhållning	-87 329	-116 728
Bevakningskostnader	-7 245	-9 338
TV, bredband, iptelefoni	-135 151	-112 625
Obligatoriska besiktningar	0	-14 400
Serviceavtal	-36 375	-16 549
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 472	-19 148
Förvaltningskostnader	-219 744	-205 438
Försäkringar	-87 255	-81 939
Fastighetsskatt	-86 180	-84 525
Övriga driftskostnader	-21 348	-10 505
	<u>-1 741 540</u>	<u>-1 776 104</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-463 512	0
	<u>-463 512</u>	<u>0</u>

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 125	-12 075
Övriga förvaltningskostnader	-100 122	-113 540
Kostnader överlåtelse och panter	-13 176	-4 096
Föreningsverksamhet	-8 537	-5 949
Kontorsutrustning och -material	-12 135	-2 632
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 968	-13 904
Konsulter	-5 141	0
Förbrukningsinventarier	-2 450	-42 571
Medlemsavgifter HSB	-24 500	-24 500
	-199 154	-219 266
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-91 500	-102 700
Övriga arvoden	-7 500	0
Övriga personalkostnader	0	-350
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-24 091	-26 462
	-127 091	-133 512
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-399 175	-396 888
Markanläggningar	-46 765	-46 765
	-445 940	-443 654
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Påminnelseavgift och dröjsmålsränta	-239	0
	-239	0

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 144 039	19 144 039
Årets investering byggnader	548 750	0
Ingående anskaffningsvärde mark	148 140	148 140
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 341 378	1 341 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 182 307	20 633 557

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 685 500	-6 288 612
Årets avskrivningar byggnader	-399 175	-396 888
Ingående avskrivningar markanläggningar	-436 564	-389 799
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 765	-46 765
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 568 004	-7 122 064

Utgående redovisat värde**13 614 303 13 511 493**

Redovisade värden byggnader	12 608 114	12 458 539
Redovisade värden mark	148 140	148 140
Redovisade värden markanläggningar	858 048	904 814

Fastighetsbeteckning: Nortull 30:7 och 30:9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	21 800 000	6 600 000	28 400 000	28 400 000
Lokaler		98 000	0	98 000	98 000
		21 898 000	6 600 000	28 498 000	28 498 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 724 000	10 724 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 724 000	10 724 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	100 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	100 000	0

Pågående nyanläggningar avser nytt låssystem och planeras vara klart våren 2025

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 175	5 180
Övriga kortfristiga fordringar	1 137	4 375
	14 312	9 555

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	91 180	87 255
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 263	11 263
Förutbetald administration	31 839	32 075
Förutbetald fastighetsskötsel	36 883	35 732
Upplupen intäkt el, värme, vatten	12 194	7 044
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 580	0
	185 939	173 369

2024-12-31 2023-12-31

Not 14 BANK

Handelsbanken	3 400	62
	3 400	62

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,84%	2026-09-01	2 906 250	0
Stadshypotek		4,80%	2025-01-21	1 200 000	
Stadshypotek		3,84%	2027-09-01	2 567 087	59 348
Stadshypotek		4,80%	2025-02-03	2 726 533	0
				9 399 870	59 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 413 989**

Nästa års amortering av långfristig skuld 59 348
Lån som ska konverteras inom ett år 3 926 533
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 985 881**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 237 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 103 130
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	952	8 708
Slutskatteskuld föregående år	1 664	0
	2 616	8 708

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	300	0
	300	0

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	48 500	54 000
Upplupna sociala avgifter	15 239	16 967
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 370	84 812
Upplupna räntekostnader	36 067	43 530
Upplupen revision	14 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	4 750	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	230 787	218 973
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234	10 500
	428 946	440 782

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

.....
Elisabeth Westby.....
Göran Stenfelt.....
Jan Eklund.....
Kristina Norén.....
Stefan Astermo

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

Anders Sandin
Revisor vald av föreningsstämman

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrmalm i Gävle, org.nr. 785000-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrmalm i Gävle för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrmalm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Sandin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN STENFELT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:41:56



ELISABETH VESTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:24:06



STEFAN ASTERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:02:32



KRISTINA NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:24:28



JAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:13:27



ANDERS SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:48:22



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:04:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:45:01



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:03:14



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.