



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Sättra | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Sättra I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3141 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sättra 79:1	1967-01-01	1969
Sättra 80:1	1967-01-01	1969

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
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 148
2	lokaler (hyresrätt)	31
115	garageplatser	1 555
4	p-platser	0
Totalt 276 objekt		13 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 24 st 2 rok, 83 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen har en gästlägenhet (1 rok), Föreningslokal och Vicevärdskontor.

Föreningen har 115 garageplatser med motorvärmare.

Föreningen har kostnadsfria parkeringsplatser utomhus för besökare och föreningens medlemmar.

Anvisade besöksparkering 14 parkeringsplatser, 50- tal parkeringsplatser utomhus för medlemmar.

2 platser med motorvärmare samt 1 st laddstolpe med 2 uttag för laddning av elbil.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven-Erik Svensson	Ordförande
Ralf Sundbom	Ledamot
Hjördis Holm	Ledamot
Agne Larsson	Ledamot
Tuula Pettersson	Ledamot
Emelie Österberg	Ledamot
Robin Lundqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ralf Sundbom, Hjördis Holm samt Tuula Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Erik Svensson, Agne Larsson, Ralf Sundbom och Inger Jensen.

Revisorer har varit: Per Sture Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Roger Forsberg och Inger Jensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 42 personer varav 36 röstberättigade medlemmar.

På årsstämman beslutades det enhälligt att anta dom nya normalstadgarna från 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,9%.

En förändring av årsavgiften med +3,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-07 varvid planen uppdaterades.

Föreningen arbetar med en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

Underhållsplanen uppdateras årligen.

- Målning utvändigt av samtliga källarfönster
- Besiktning av skyddsrum
- Målning av samtliga tvättstugor samt intilliggande korridorer
- Byte av cirkulationspumpar för vatten.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av garageportar för garagen nr 1-56. Omläggning av tak hus 38, 40 och 42. Nytt golv i föreningslokalen.
2021	Hissbyte genomförts i hus 38, 40 och 42. Omläggning av tak hus 46. Rengöring av kanaler för frånluftventilation hus 38, 40, 42 och 44.
2022	Omläggning av tak hus 48. Rengöring av kanaler för frånluftventilation hus 46 och 48. Installation av en laddstolpe för elbil.
2023	Nya portlås med taggar till samtliga entré portar har färdigställts. Diverse markarbeten och uppfräschning av utemiljön. Rengöring av ledningar från dagvattenbrunn.
2024	Målning utvändigt av källarfönster, Åtgärdat sprickor i betongen på balkongerna samt målat vissa balkong tak som flagnat,. Undersökt bärigheten på taken för ev, montering av solceller Byte av cirkulationspumpar för vatten, Besiktning av skyddsrum i hus 38 - 42 , Byte av ute belysning på garage länga hus 48, Rensat frånluft kanaler i samtliga hus, Målning av samtliga tvättstugor och intilliggande korridor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av cirkulationspump för värme, Åtgärda skyddsrum efter föreläggande från MSB, Genomföra planerad OVK, Måla och reparera 8 st förråd för cyklar och sopor, Montera möjlighet laddning av elbil i garaget
2026	Målning av 10 st dörrar på utsidan till cykelrum.
2027	Under året skall samtliga plåtpartier på fasaden tvättas.
2028	Målning av samtliga trapphus.
2029	Målning samlingslokal och uthyrningsrum

Föreningens fastigheter är väl underhållna. 1988 genomfördes en ombyggnad, då husfasaderna tilläggsisolerades och beklädes med mexitegel. Nya fönster med isolerrutor och aluminiumbågar. Stambyte genomfördes 2010.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	124	127	139	141
Skuldsättning, kr/kvm	2 635	2 639	2 991	3 006	3 025
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 979	2 984	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	167	156	167	162	155
Årsavgifter, kr/kvm	580	565	537	537	537
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	541	545	585	592	585
Nettoomsättning, tkr	7 432	7 264	7 093	7 179	7 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	593	230	764	618
Soliditet, %	24	24	23	23	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 ökade driftskostnader och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 902 332 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3,9%.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	760 900	0	0	760 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 880 806	0	-202 655	4 678 151
S:a bundet eget kapital, kr	5 641 706	0	-202 655	5 439 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 164 432	593 275	202 655	6 960 362
Årets resultat, kr	593 275	-593 275	-182 504	-182 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 757 707	0	20 151	6 777 858
S:a eget kapital, kr	12 399 413	0	-182 504	12 216 909

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 304 000 kr samt ianspråktagande skett med 506 655 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	6 757 707
Årets resultat, kr	-182 504
Reservation till underhållsfond, kr	-304 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	506 655
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 777 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 777 858

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 432 076	7 263 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	220 285
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 432 076	7 483 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 177 056	-4 738 769
Underhåll enligt plan	Not 5	-506 655	-271 976
Övriga externa kostnader	Not 6	-372 194	-389 111
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-245 911	-204 434
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-883 733	-836 420
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 185 549	-6 440 710
RÖRELSERESULTAT		246 527	1 043 253
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		66 818	9 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 849	-459 373
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-429 031	-449 978
ÅRETS RESULTAT		-182 504	593 275

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	42 839 468	43 722 022
Inventarier och installationer	Not 10	1 081	2 260
Summa materiella anläggningstillgångar		42 840 549	43 724 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 400 000	3 400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 400 000	3 400 000
Summa anläggningstillgångar		46 240 549	47 124 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 049	1 431
Avräkningskonto HSB		1 906 333	1 065 824
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	177 918	183 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	591 501	550 746
Summa kortfristiga fordringar		2 681 802	1 801 677
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 580 551	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 580 551	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	446	19 175
Summa kassa och bank		446	19 175
Summa omsättningstillgångar		4 262 799	3 320 852
SUMMA TILLGÅNGAR		50 503 348	50 445 134

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	760 900	760 900	
Fond för yttre underhåll	4 678 151	4 880 806	
Summa bundet eget kapital	5 439 051	5 641 706	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	6 960 362	6 164 432	
Årets resultat	-182 504	593 275	
Summa fritt eget kapital	6 777 859	6 757 707	
Summa eget kapital	12 216 910	12 399 413	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 204 403	32 843 142
Summa långfristiga skulder		18 204 403	32 843 142
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 981 739	3 405 800
Medlemmarnas inre fond	Not 17	442 019	442 019
Leverantörsskulder		622 337	244 579
Aktuell skatteskuld	Not 18	25 887	32 706
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 138	5 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 004 915	1 072 437
Summa kortfristiga skulder		20 082 035	5 202 578
Summa skulder		38 286 438	38 045 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 503 348	50 445 134	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	246 527	1 043 253
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	883 733	836 420
	<u>1 130 260</u>	<u>1 879 673</u>
Erhållen ränta	63 617	9 395
Erlagd ränta	-480 142	-440 805
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>713 735</u>	<u>1 448 263</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 414	-108 701
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	287 811	-437 011
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>965 132</u>	<u>902 551</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-58 368
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-58 368</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-62 800	-90 708
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-62 800</u>	<u>-90 708</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	902 332	753 475
Likvida medel vid årets början	2 584 999	1 831 523
Likvida medel vid årets slut	<u>3 487 331</u>	<u>2 584 998</u>
	902 332	753 475

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 10 186 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	6 709 764	6 584 737
Årsavgiftsbortfall bostäder	-42 842	-41 660
Årsavgiftsbortfall lokaler	-101	-237
Årsavgift el	331 901	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	395 100	396 475
Hysesintäkt övrigt	13 800	19 200
Konsumtionsavgift el	6 302	276 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 048	18 821
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 104	9 346
	<u>7 432 076</u>	<u>7 263 678</u>
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	220 285
	<u>0</u>	<u>220 285</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-521 480	-203 485
El	-625 937	-572 164
Uppvärmning	-1 293 907	-1 250 533
Vatten	-375 467	-323 588
Renhållning	-205 074	-222 212
Bevakningskostnader	-5 806	0
TV, bredband, iptelefoni	-202 850	-305 740
Obligatoriska besiktningar	-5 931	-1 562
Serviceavtal	-120 727	-13 661
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 978	-8 086
Förvaltningskostnader	-1 263 438	-1 268 690
Försäkringar	-191 835	-167 492
Fastighetsskatt	-279 310	-272 955
Övriga driftskostnader	-66 315	-128 600
	<u>-5 177 056</u>	<u>-4 738 769</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-506 655	-271 976
	<u>-506 655</u>	<u>-271 976</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 875	-22 237
Övriga förvaltningskostnader	-262 303	-220 898
Kostnader överlåtelse och panter	-15 921	-17 852
Föreningsverksamhet	-14 350	-13 544
Kontorsutrustning och -material	-8 246	-8 489
Förbrukningsinventarier	0	-51 421
Medlemsavgifter HSB	-54 500	-54 500
Arrende, hyra, leasing	0	-170
	<u>-372 194</u>	<u>-389 111</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-125 625	-77 970
Vicevärdsarvode	-77 484	-75 594
Övriga arvoden	-4 950	-21 530
Övriga personalkostnader	-1 300	0
Revisionsarvode	-6 700	-6 700
Sociala avgifter	-29 852	-22 640
	<u>-245 911</u>	<u>-204 434</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-882 553	-831 762
Installationer och inventarier	-1 179	-4 658
	<u>-883 733</u>	<u>-836 420</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 469 339	45 915 249
Årets investering byggnader	0	554 090
Ingående anskaffningsvärde mark	12 224 820	12 224 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 694 159	58 694 159

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 972 138	-14 140 376
Årets avskrivningar byggnader	-882 553	-831 762
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 854 691	-14 972 138

Utgående redovisat värde

42 839 468 43 722 022

Redovisade värden byggnader

30 614 648 31 497 202

Redovisade värden mark

12 224 820 12 224 820

Fastighetsbeteckning: Sättra 79:1 och 80:1 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	69 000 000	19 425 000	88 425 000	88 425 000
Lokaler		1 241 000	0	1 241 000	1 241 000
		70 241 000	19 425 000	89 666 000	89 666 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 942 163	37 942 163
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 942 163	37 942 163

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	424 596	424 596
Utgående anskaffningsvärden	424 596	424 596

Ingående avskrivningar

-422 336 -417 678

Årets avskrivningar

-1 179 -4 658

Utgående avskrivningar

-423 515 -422 336

Utgående redovisat värde

1 081 2 260

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	3 400 000	3 400 000
	3 400 000	3 400 000

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	160 079	156 816
Övriga kortfristiga fordringar	17 839	26 860
	177 918	183 676

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	213 053	191 835
Förutbetald kabel-TV och bredband	33 424	14 031
Förutbetald HSB Södra Norrland	277 965	269 002
Förutbetald Home Solution	13 272	13 298
Förutbetald Telenor	0	4 685
Upplupen intäkt el	32 001	27 224
Förutbetald serviceavtal	13 125	22 567
Upplupna ränteintäkter	3 201	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 460	8 104
	591 501	550 746

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar			1 580 551	1 500 000
			1 580 551	1 500 000

Not 15 BANK

Handelsbanken	132	132
Länsförsäkringar	314	19 043
	446	19 175

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,75%	2026-03-30	4 526 500	0
Stadshypotek		0,77%	2026-03-30	4 498 050	0
Stadshypotek		0,72%	2026-09-30	2 456 659	0
Stadshypotek		3,48%	2027-01-30	1 757 176	0
Stadshypotek		3,48%	2027-03-01	4 966 018	0
Stadshypotek		1,10%	2027-01-30	5 981 700	62 800
Stadshypotek		0,86%	2027-01-30	3 343 000	0
Stadshypotek		0,75%	2025-09-30	8 657 039	0
				36 186 142	62 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 204 403**

Nästa års amortering av långfristig skuld 62 800

Lån som ska konverteras inom ett år 17 918 939

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 981 739**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 251 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 872 142

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

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	442 019	454 221
Uttag	0	-12 202
	<u>442 019</u>	<u>442 019</u>
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	15 024	32 706
Slutskatteskuld föregående år	10 863	0
	<u>25 887</u>	<u>32 706</u>
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 956	1 918
Arbetsgivaravgifter	666	653
Övriga kortfristiga skulder	2 516	2 466
	<u>5 138</u>	<u>5 037</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	16 908	15 023
Upplupna rätnekostnader	70 485	54 778
Förutbetalda årsavgifter och hyror	564 947	570 071
Upplupna löner och arvoden	53 813	47 813
Upplupen snöröjning	19 989	68 212
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	254 373	292 140
Upplupen revision	17 700	17 700
Föreningsvald revisor	6 700	6 700
	<u>1 004 915</u>	<u>1 072 437</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agne Larsson.....
Emelie Österberg.....
Hjördis Holm.....
Ralf Sundbom.....
Robin Lundqvist.....
Sven-Erik Svensson.....
Tuula Pettersson

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

Sture Persson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sättra i Gävle, org.nr. 785000-3141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sättra 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Sätra 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 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 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN-ERIK SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:40:27



HJÖRDIS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 11:43:30



EMELIE ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:55:55



AGNE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 14:45:39



ROBIN LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 14:01:48



RALF SUNDBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:51:10



TUULA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:07:14



PER STURE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:11:26



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:13:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER STURE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:58:30



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:13:28



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.