



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väster 10:2	1944-10-01	1946
Väster 10:5	1944-10-01	1946
Väster 10:6	1944-10-01	1946
Väster 9:3	1944-11-15	1946

Totalt 4 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 764
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	482
40	förråd	520
15	garageplatser	225
3	garageplatser mc	15
24	laddplatser	0
80	p-platser med el	0
32	p-platser utan el	0

Totalt 387 objekt

11 006

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 92 st 2 rok, 51 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Wiktorija Sjörling	Ordförande
Martin Eriksson	Vice ordförande
Amanda Lundberg	Sekreterare
Jan Eklund	Ledamot
Irene Vestholm	Ledamot
Annika Skarpfors	Ledamot
Jeanette Persson	Ledamot utsedd av HSB
Lena Siljeholm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Jan Eklund, Wiktorija Sjörling och Martin Eriksson.

Revisorer har varit: Tommy Staaf med Ann Vestholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per-Eric Persson och Sreinech Björkmyr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra stämma hölls 2023-03-20. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar varav 7 st via fullmakt. Stämman tog ett första beslut om att anta HSBs normalstadgar samt namnbyte till HSB brf Engelbrektsgårdarna.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 3 st via fullmakt. Stämman tog det andra beslutet om nya stadgar och namnbyte.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en ny 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 2023-03-02.

Underhållsplanen uppdaterades 2023-11-16.

- Den 12e juni valde ordförande att avgå och vice ordförande Wiktorija valdes till ny ordförande.
- Föreningen har under året övergått till att bli fullvärdig medlem i HSB. Föreningens namn övergick från BRF Engelbrektsgårdarna till HSB BRF Engelbrektsgårdarna och antog därmed HSBs normalstadgar.
- Vattenläcka mellan Brändströmsgatan 13 och 15 i somras. Orsaken var ett trasigt T-stycke under mark. Detta ledde inte till några vattenskador på våra byggnader.
- Underhåll och förbättring av grusgångar på innergården utfördes. Även arbete med parkeringar har påbörjats för att möjliggöra elbilsladdning.

- Omdränering av Klintbergsg 11 och 13 pga vatten som trängde in i källaren. Åtgärdades med pumpstationer.
- Gästlägenheten och föreningslokalen återställdes efter översvämningarna och är nu åter i bruk.
- En ny underhållsplan har upprättats i HSBs system.
- Ett större kapital fördes över till ett räntebärande konto hos SBAB.
- Sotning, OVK (obligatorisk ventiltionskontroll) och brandskyddskontroll utfördes.
- Stampsolning påbörjades och planeras bli färdigt under 2024.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Årtal	Ändamål
2013/2014	Balkongbyte.
2014	Rör och ventilationsmärkning. Renovering av garagedfarer, p-plats och stödmur.
2015	Byte av 2 st manglar.
2016	Byte av vattenmätare.
2017	Nytt expansionskärl. Nya handukstorkar i fyra hus.
2018	Skyltning parkering.
2019	VVS-badrumskassetter. Byte torktumlare. Fasadvätt och takunderhåll.
2020	Underhåll av trappor. Installation av fallskydd och takstege. Asfaltering. Ny tvättmaskin. Byte av stuprördelar och lövavskiljare. Besiktning av tak och vindar.
2021	Strålkastare utanför garagen. Asfaltering. Statusbesiktningar tak och vindar. Fönsterunderhåll. Byte cirkulationspump. Renovering av samlingslokal.
2022	Renovering av kvarterslokal och styrelselokal efter översvämningen. Ny tvättmaskin i tvättstugan på Klintbergsgatan 1.
2023	12 st elbilsaddare har monterats och 6 nya parkeringsplatser anläggs våren 2023. Uppgradering av el Klintbergsgatan jämna nummer. Gästlägenheten har totalrenoverats efter översvämningen.
2023	Dränering av Klintbergsgatan 13 och 11. Översyn av gångvägarna i området. Spolning avloppssystem.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Ändamål
2024	Cykelhus. Skiljeväggar i tvättstugor. Linjera parkeringsplatser. Åtgärda felaktig lutning på vägen mellan Coop och föreningen. Detta är ett backjobb och ska därför ej betalas av föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 244 och under året har det tillkommit 23 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	143	164	217	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 494	3 863	3 984	4 106	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 753	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	7	7	8	0
Energikostnad, kr/kvm	187	204	188	160	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	564	564	556	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	957	787	746	0
Nettoomsättning, tkr	8 078	7 524	7 598	7 572	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	574	-502	-1 703	9	0
Soliditet, %	17	16	16	19	0

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 **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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

OBS! De lgh som inte har balkongavgift har en lägre årsavgift / kvm.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	213 334	0	0	213 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 771 723	0	0	1 771 723
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 269 101	0	-228 688	4 040 413
S:a bundet eget kapital, kr	6 254 158	0	-228 688	6 025 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 962 506	-501 879	228 688	1 689 315
Årets resultat, kr	-501 879	501 879	574 030	574 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 460 627	0	802 718	2 263 345
S:a eget kapital, kr	7 714 785	0	574 030	8 288 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 521 688 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	1 460 627
Årets resultat, kr	574 030
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	521 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 263 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 263 345

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 077 813	7 524 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 854 442	2 257 901
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 932 255	9 782 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 927 077	-6 978 715
Underhåll enligt plan	Not 5	-521 688	-50 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-854 466	-572 980
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-263 425	-308 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 926 369	-1 908 509
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 493 025	-9 819 047
RÖRELSERESULTAT		1 439 230	-36 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 429	8 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-871 089	-472 679
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 540	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-865 200	-465 041
ÅRETS RESULTAT		574 030	-501 879

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 947 962	43 951 165
Inventarier och installationer	Not 11	102 729	127 177
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 050 691</u>	<u>44 078 342</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 050 691</u>	<u>44 078 342</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 500	2 453
Avräkningskonto HSB		1 205 285	3 660 552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	102 585	12 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	538 293	992 846
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 847 663</u>	<u>4 668 139</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 154	2 544 878	36 107
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 544 878</u>	<u>36 107</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 392 541</u>	<u>4 704 246</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 443 232</u>	<u>48 782 588</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	213 334	213 334
Upplåtelseavgifter	1 771 723	1 771 723
Fond för yttre underhåll	4 040 413	4 269 101
Summa bundet eget kapital	6 025 470	6 254 158
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 689 315	1 962 506
Årets resultat	574 030	-501 879
Summa fritt eget kapital	2 263 345	1 460 627
Summa eget kapital	8 288 814	7 714 785
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 30 745 000	38 235 000
Summa långfristiga skulder	30 745 000	38 235 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 710 000	1 240 000
Leverantörsskulder	504 537	230 907
Aktuell skatteskuld	Not 16 22 863	27 896
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 350	10 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 171 667	1 323 859
Summa kortfristiga skulder	9 409 417	2 832 803
Summa skulder	40 154 417	41 067 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 443 232	48 782 588

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 439 230	-36 837
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 926 369	1 908 509
	<u>3 365 599</u>	<u>1 871 671</u>
Erhållen ränta	7 429	8 358
Erlagd ränta	-845 919	-473 029
Övriga poster	-1 540	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 525 569</u>	<u>1 406 280</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	365 209	198 848
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	81 444	-202 752
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 972 222</u>	<u>1 402 376</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 898 718	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 898 718</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 020 000	-1 240 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 020 000</u>	<u>-1 240 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	53 504	162 376
Likvida medel vid årets början	3 696 658	3 534 282
Likvida medel vid årets slut	<u>3 750 163</u>	<u>3 696 659</u>
	53 505	162 376

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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	12 104 tk
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	5 878 656	5 443 117
Årsavgifter lokaler	86 940	80 496
Årsavgifter balkong	441 012	441 012
Hysesintäkt lokaler	936	1 974
Hysesintäkt garage och bilplatser	373 187	296 221
Hysesintäkt övrigt	77 028	61 841
Hysesrabatter	-2 088	-1 740
Konsumtionsavgift värme	1 155 444	1 155 444
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 543	24 310
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 723	19 328
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 432	2 306
	8 077 813	7 524 309
* I årsavgifter bostäder ingår vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	2 790 464	2 257 901
Elstöd	63 978	0
	2 854 442	2 257 901
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 664 468	-2 817 143
Sotning	-60 625	-4 263
El	-260 411	-360 476
Uppvärmning	-1 195 820	-1 145 798
Vatten	-605 563	-582 609
Renhållning	-311 129	-290 851
TV, bredband, iptelefoni	-335 181	-327 076
Obligatoriska besiktningar	-70 204	0
Serviceavtal	-251 897	-228 996
Förvaltningskostnader	-672 728	-559 196
Försäkringar	-151 992	-240 470
Fastighetsskatt	-320 688	-318 999
Övriga driftskostnader	-26 373	-102 839
	-5 927 077	-6 978 715
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-5 601	0
Underhåll tvättstuga	0	-50 750
Underhåll huskropp utvändigt	-223 004	0
Underhåll mark och utemiljö	-293 083	0
	-521 688	-50 750
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-35 619	-28 813
Övriga förvaltningskostnader	-674 775	-470 763
Kostnader överlåtelse och panter	-30 713	-3 339
Föreningsverksamhet	0	-1 760
Kontorsutrustning och -material	-1 219	-2 428
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-236	0
Konsulter	-50 974	-62 398
Förbrukningsinventarier	-27 803	-3 478
Medlemsavgifter HSB	-10 700	0
Arrende, hyra, leasing	-22 428	0
	-854 466	-572 980

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-198 498	-185 000
Löner för anställda	-2 275	-50 775
Övriga arvoden	9 000	-9 000
Övriga personalkostnader	-180	0
Revisionsarvode	-9 000	-6 000
Sociala avgifter	-62 472	-57 318
	-263 425	-308 093
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 850 506	-1 842 069
Markanläggningar	-51 415	-41 991
Installationer och inventarier	-24 449	-24 449
	-1 926 369	-1 908 509
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-1 540	-720
	-1 540	-720

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 711 052	74 711 052
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	0
Årets investering byggnader	202 490	0
Ingående anskaffningsvärde mark	200 912	200 912
Årets utrangering markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	896 269	896 269
Årets investering markanläggning	1 696 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 706 951	75 808 233

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-31 462 431	-29 620 362
Årets avskrivningar byggnader	-1 850 506	-1 842 069
Ingående avskrivningar markanläggningar	-394 637	-352 646
Årets avskrivningar markanläggningar	-51 415	-41 991
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 758 989	-31 857 068

Utgående redovisat värde		
	43 947 962	43 951 165
Redovisade värden byggnader	41 600 605	43 248 621
Redovisade värden mark	200 912	200 912
Redovisade värden markanläggningar	2 146 446	501 632

Fastighetsbeteckning: Väster 9:3, 10:2, 10:5, 10:6 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1960	86 000 000	40 600 000	126 600 000	126 600 000
Lokaler	1960	1 154 000	406 000	1 560 000	1 560 000
		87 154 000	41 006 000	128 160 000	128 160 000

Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning			48 516 000	48 516 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			48 516 000	48 516 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	451 416	451 416
Utgående anskaffningsvärden	451 416	451 416
Ingående avskrivningar	-324 239	-299 790
Årets avskrivningar	-24 449	-24 449
Utgående avskrivningar	-348 688	-324 239
Utgående redovisat värde	102 729	127 177

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	102 585	12 288
	102 585	12 288

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	175 192	151 992
Förutbetalad kabel-TV och bredband	84 091	82 624
Förutbetalad administration	121 965	119 748
Förutbetalad fastighetsskötsel	111 459	107 028
Upplupna försäkringsersättning Folksam vattenskador	0	467 342
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 587	64 112
	538 293	992 846

Not 14 BANK

SBAB Sparkonto	2 502 877	
Swedbank	42 001	36 107
	2 544 878	36 107

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebefristning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,75%	2024-02-26	6 970 000	400 000
Swedbank		0,92%	2025-05-23	14 500 000	0
Swedbank		3,92%	2025-11-25	8 750 000	200 000
Swedbank		0,92%	2025-05-23	8 235 000	540 000
				38 455 000	1 140 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 745 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 740 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 970 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 710 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,63%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 755 000

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	22 863	26 132
Slutskatteskuld föregående år	0	1 764
	22 863	27 896

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	350	10 141
	350	10 141

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	100 000	92 500
Upplupna sociala avgifter	31 420	29 063
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	212 999	238 784
Upplupna räntekostnader	54 636	29 466
Upplupen revision	15 000	0
Upplupenkostnad HSB Södra Norrland	78 638	45 896
Upplupen kostnad Björkmans bygg	0	216 107
Förutbetalda årsavgifter och hyror	670 143	666 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 831	5 248
	1 171 667	1 323 859

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Amanda Lundberg.....
Annika Skarpfors.....
Irene Vestholm.....
Jan Eklund.....
Jeanette Persson.....
Martin Eriksson.....
Wiktoria Sjörling

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

Tommy Staaf
Revisor vald av föreningsstämmanOscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle, org.nr. 785000-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Tommy Staaf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WIKTORIA SJÖRLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:07:02



JAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:20:30



ANNIKA SKARPFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:07:58



MARTIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:07:55



IRENE VESTHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:11:38



JEANETTE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:40:55



AMANDA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:13:24



TOMMY STAAF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:57:08



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:11:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY STAAF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 15:01:26



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:11:33



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.