



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 2023-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 764
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	482
40	förråd	520
15	garageplatser	225
3	garageplatser mc	15
12	laddplatser	0
32	P-platsr utan el	0
80	p-platser med el	0

Totalt 375 objekt

11 006

Föreningens lägenheter fördelas på:

24 st 1 rum och kookskåp

14 st 1 rum och kokvrå

11 st 2 rum och kokvrå

81 st 2 rok,

51 st 3 rok

11 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Wiktoria Sjörling	Ordförande
Inga Bostrand	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Jan Eklund	Ledamot
Lena Siljeholm	Ledamot
Monika Wallmon	Ledamot
Linda Davidsson	Ledamot
Jeanette Persson	Ledamot - HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wiktoria SJörling, Lena siljeholm och Linda Davidsson. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wiktoria Sjörling, Jan Eklund, Monica Vallmo och Linda Davidsson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 44 personer varav 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. 363 000kr för 2024

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-29, varpå underhållsplanen uppdaterades.

Styrelsen inhandlade en egen skrivare, för att ersätta den skrivare vars leasingavtal sades upp 2023.

Skiljevägg och dörrar till tvättstugorna på Klintbergsgatan 1 och Brändströmsgatan 19 installerades.

Styrelsen har inlett ett arbete med cykelförvaring för att öka säkerheten för de som önskar parkera sina cyklar utomhus.

Beslut togs om att köpa in cykelställ med ramlås. Cykelparkeringen längs Brändströmsgatan ska flyttas till annan plats.

Installation av skalskydd på samtliga ytter- och källardörrar har genomförts.

All belysning på fasad, i källare och i trapphus har bytts ut till LED-belysning.

Brandinspektion har genomförts.

Omasfalteringen av vägen mellan Klintbergsgatan och Coop Eken har genomförts och lutningen är nu korrekt.

Garantin på badrumstorkarna löpte ut i december och en slutbesiktning genomfördes.

Arborist har åtgärdat träd och buskar. Till våren kommer förslag på nya planteringar.

Grusgångarna har breddats och belagts med stenmjöl.

Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd.

Styrelsen kommer under året att utreda om ett eventuellt införande av IMD-el.

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

Årtal	Åtgärd
2013/2014	Balkongbyte.
2014	Rör och ventilationsmärkning. Renovering av garagenedfarter, 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. Fasadtvätt och takunderhåll.
2020	Underhåll av trappor. Installation av fallskydd och takstege. Asfaltering. Ny tvättmaskin. Byte av stuprörsdelar 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, gästlägenhet 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.
2024	Skiljeväggar i tvättstugor. LED-belysning fasad, källare och trapphus. Installation av skalskydd på ytter- och källardörrar.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takbyte bostadsrättslokal K2
2026	Fönsterbyte föreningslokal, Målning av källarfönster, Åtgärd av skärmtak
2027-2028	Underhåll av träpaneler, Översyn hängrännor, Underhållsspolning
2029	OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 31 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	275	143	164	217
Skuldsättning, kr/kvm	3 390	3 494	3 863	3 984	4 106
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 642	3 753	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	198	187	204	188	160
Årsavgifter, kr/kvm	784	738	564	564	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	993	957	787	746
Nettoomsättning, tkr	8 624	8 078	7 524	7 598	7 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	-775	574	-502	-1 703	9
Soliditet, %	16	17	16	16	19

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 i förhållande till budget.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 059 425kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 174 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 9,5%. 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	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	4 040 413	0	-372 368	3 668 045
S:a bundet eget kapital, kr	6 025 470	0	-372 368	5 653 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 689 315	574 030	372 368	2 635 713
Årets resultat, kr	574 030	-574 030	-775 466	-775 466
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 263 345	0	-403 098	1 860 247
S:a eget kapital, kr	8 288 815	0	-775 466	7 513 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 363 000 kr samt ianspråktagande skett med 735 367,83 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	2 263 345
Årets resultat, kr	-775 466
Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	735 368
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 860 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 860 247
------------------------------------	------------------

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	8 624 136	8 077 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 854 442
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 624 136	10 932 255
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 878 880	-5 927 077
Underhåll enligt plan	Not 5	-735 368	-521 688
Övriga externa kostnader	Not 6	-786 499	-854 466
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-268 927	-263 425
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 956 824	-1 926 369
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 626 498	-9 493 025
RÖRELSERESULTAT		-2 362	1 439 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		85 497	7 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 061	-871 089
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-1 540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-773 104	-865 200
ÅRETS RESULTAT		-775 466	574 030

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 964 585	43 947 962
Inventarier och installationer	Not 11	78 280	102 729
Summa materiella anläggningstillgångar		42 042 865	44 050 691
Summa anläggningstillgångar		42 042 865	44 050 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-881	1 500
Avräkningskonto HSB		1 078 036	1 205 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	133 704	102 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	653 139	538 293
Summa kortfristiga fordringar		1 863 998	1 847 663
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	642 555	2 544 877
Summa kassa och bank		642 555	2 544 877
Summa omsättningstillgångar		4 506 553	4 392 541
SUMMA TILLGÅNGAR		46 549 418	48 443 232

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	213 334	213 334
Upplåtelseavgifter	1 771 723	1 771 723
Fond för yttre underhåll	3 668 045	4 040 413
Summa bundet eget kapital	5 653 102	6 025 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 635 713	1 689 315
Årets resultat	-775 466	574 030
Summa fritt eget kapital	1 860 246	2 263 345

Summa eget kapital

7 513 348**8 288 814**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	30 745 000
Summa långfristiga skulder		0	30 745 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		37 315 000	7 710 000
Leverantörsskulder		485 679	504 537
Aktuell skatteskuld	Not 17	18 756	22 863
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 387	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 211 247	1 171 667
Summa kortfristiga skulder		39 036 069	9 409 417

Summa skulder

39 036 069**40 154 417**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 549 417**48 443 232**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-2 362	1 439 230
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 956 824	1 926 369
	1 954 462	3 365 599
Erhållen ränta	85 497	7 429
Erlagd ränta	-856 272	-845 919
Övriga poster	-540	-1 540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 183 147	2 525 569
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 584	1 330 465
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 862	81 444
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 059 425	2 972 222
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	51 002	-1 898 718
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	51 002	-1 898 718
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 140 000	-1 020 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 140 000	-1 020 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 573	53 504
Likvida medel vid årets början	3 750 162	3 696 658
Likvida medel vid årets slut	3 720 589	3 750 162
	-29 573	53 504

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	12 104 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	6 348 840	5 878 656
Årsavgifter lokaler	93 900	86 940
Årsavgifter balkonger	441 012	441 012
Hysesintäkt lokaler	936	936
Hysesintäkt garage och bilplatser	396 822	373 187
Hysesintäkt övrigt	93 339	77 028
Hysesrabatter	-2 088	-2 088
Konsumtionsavgift el	15 623	0
Konsumtionsavgift värme	1 155 444	1 155 444
Intäkt andrahandsupplåtelse	29 587	21 543
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	50 767	30 723
Övriga primära intäkter och ersättningar	-45	14 432
	8 624 136	8 077 813
I Årsavgift ingår vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	2 790 464
Bidrag	0	63 978
	0	2 854 442
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-582 763	-1 664 468
Sotning	0	-60 625
El	-247 453	-260 411
Uppvärmning	-1 240 538	-1 195 820
Vatten	-695 108	-605 563
Renhållning	-283 221	-311 129
TV, bredband, iptelefoni	-340 489	-335 181
Obligatoriska besiktningar	0	-70 204
Serviceavtal	-195 990	-251 897
Förvaltningskostnader	-752 950	-672 728
Försäkringar	-175 192	-151 992
Fastighetsskatt	-328 560	-320 688
Övriga driftskostnader	-36 616	-26 373
	-4 878 880	-5 927 077
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-5 601
Underhåll huskropp utvändigt	-580 807	-223 004
Underhåll mark och utemiljö	-154 561	-293 083
	-735 368	-521 688

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 125	-35 619
Övriga förvaltningskostnader	-516 898	-674 775
Kostnader överlåtelse och panter	-55 048	-30 713
Kontorsutrustning och -material	0	-1 219
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 159	-236
Konsulter	-110 193	-50 974
Förbrukningsinventarier	-9 538	-27 803
Medlemsavgifter HSB	-65 600	-10 700
Arrende, hyra, leasing	-2 939	-22 428
	-786 499	-854 466
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-200 000	-198 498
Löner för anställda	0	-2 275
Övriga arvoden	-5 600	9 000
Övriga personalkostnader	0	-180
Revisionsarvode	0	-9 000
Sociala avgifter	-63 327	-62 472
	-268 927	-263 425
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 833 843	-1 850 506
Markanläggningar	-98 533	-51 415
Installationer och inventarier	-24 449	-24 449
	-1 956 824	-1 926 369
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Specifika vad det är	-540	-1 540
	-540	-1 540

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 913 542	74 711 052
Årets investering byggnader	-67 198	202 490
Ingående anskaffningsvärde mark	200 912	200 912
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 592 497	896 269
Årets investering markanläggning	16 196	1 696 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 655 949	77 706 951

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-33 312 937	-31 462 431
Årets avskrivningar byggnader	-1 833 843	-1 850 506
Ingående avskrivningar markanläggningar	-446 051	-394 637
Årets avskrivningar markanläggningar	-98 533	-51 415
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 691 364	-33 758 989

Utgående redovisat värde**41 964 585** **43 947 962**

Redovisade värden byggnader	39 699 564	41 600 605
Redovisade värden mark	200 912	200 912
Redovisade värden markanläggningar	2 064 109	2 146 446

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**2024-12-31****2023-12-31**

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	-348 688	-324 239
Årets avskrivningar	-24 449	-24 449
Utgående avskrivningar	-373 136	-348 688
Utgående redovisat värde	78 280	102 729

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	133 704	102 585
	133 704	102 585

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	204 384	175 192
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	1 097	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	85 451	84 091
Förutbetald administration	127 430	121 965
Förutbetald fastighetsskötsel	115 049	111 459
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 729	45 587
	653 140	538 293

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	3,35%	2025-01-28	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 15 BANK

SBAB Sparkonto	583 272	2 502 877
Swedbank	59 283	42 001
	642 555	2 544 878

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,70%	2025-02-27	6 570 000	400 000
Swedbank		0,92%	2025-05-23	14 500 000	0
Swedbank		3,92%	2025-11-25	8 550 000	200 000
Swedbank		0,92%	2025-05-23	7 695 000	540 000
				37 315 000	1 140 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 37 315 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **37 315 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,10%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 615 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 756	22 863
	18 756	22 863

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	302	0
Övriga kortfristiga skulder	5 085	350
	5 387	350

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	194 149	212 999
Upplupna räntekostnader	56 425	54 636
Upplupen revision	15 750	15 000
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	67 465	78 638
Förutbetalda årsavgifter och hyror	746 038	670 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 831
	1 211 247	1 171 667

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Inga Bostrand.....
Jan Eklund.....
Jeanette Persson.....
Lars Eriksson.....
Lena Siljeholm.....
Linda Davidsson.....
Monika Wallmon.....
Wiktorja Sjörling

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

Tommy Staaf
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen
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 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Staaf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-09 kl. 09:15:53



JAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:11:41



LARS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 08:30:35



INGA BOSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:20:01



LENA SILJEHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:20:05



MONIKA WALLMON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:06:35



LINDA DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:03:33



JEANETTE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:02:38



TOMMY STAAF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:56:34



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:41:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-27 kl. 13:53:37



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:41:02



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.