



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Testebo | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Testebo I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-6462 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strömsbro 13:4	2018-10-03	2005
Strömsbro 14:2	2018-10-03	2005

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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 684
Totalt 42 objekt		3 684

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elin Marianne Åseby	Ordförande	2021-06-07	
Eva Augustsson	Ledamot	2019-01-12	
Carl Magnus Carlander	Ledamot	2018-07-02	
Mats Erik Arvendal	Ledamot	2017-07-26	
Gun Thunander	Ledamot	2016-05-26	
Roger Cogne	Ledamot	2016-10-11	2024-09-05
Anneli Bengtsson	Suppleant	2024-09-05	
Marcus Fredin	Suppleant	2022-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande Marianne Åseby, ledamöter Gun Thunander och Mats Arvendal samt suppleanter Marcus Fredin och Anneli Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elin Marianne Åseby, Carl Magnus Carlander, Mats Erik Arvendal och Gun Thunander.

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

Valberedning har varit: Maria Elisabeth Rosengren (sammankallande) och Astrid Marianne Hillström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15 då underhållsplanen uppdaterades.

På stämman 2024-05-27 togs enhälligt ett andra och slutgiltigt beslut om antagande av nya Normalstadgar 2023.

Ny HSB representant i styrelsen: Mikael Wallén.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Rengöring samt mosskyddsbehandling av samtliga tak. Byte av automatik på två ytterdörrar. Överliggare på planket mot plantskolan är utbytt. Asfaltering vid gästparkering på Sandmogatan 2. Två laddboxar installerade. Hängränornas skarvar är åtgärdade (tätade).
2023	Reparation av hissar. Byte av telefonsystem i hissarna. Borttagande av lyktstolpe på Sandmogatan 2, samt installation av ny belysning på förrådsgavel. Installation av laddplats i ett garage.
2022	OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförd samt efterföljande åtgärder i lägenheter med dåliga värden. Asfaltering av grusgångar runt Kvartersgården. En dörrstängare till hiss har bytts ut.
2021	Fasadmålning av bostadshus på Sandmogata 2, två strykningar. Byte av 2 st dörrstängare till hiss. Rensning av tak och hängrännor. Hål vid stålstolpar och sprickor i betongen på loftgångar har lagats. Dillfogar kontrollerade och lagade där behov fanns. Vid gångvägen mot plantskolan har 4 st stolparmaturer bytts ut för att få nedåtriktat och bättre ljus. Fläktmotor har bytts ut i 2 st lägenheter. På Sandmogatan 2 har några lövträd fällts och sly har rensats bort.
2020	Målning av samtliga fasader på Sandmogatan 1, samt förråd och garage på Sandmogatan 2, två strykningar. Nytt grus på boulebanan. En ramp in till återvinningsrummet har gjutits och golvet har halkbekämpats med stripes. Reparation av ruttet tak i rännalen på Sandmogatan 1 A/B. Rensning av tak och hängrännor.

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

Enligt underhållsplanen är följande åtgärder för 2025 - 2029 planerade, men kan komma att revideras beroende på vilka behov som finns.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av cirkulationspump, vatten, Sandmogatan 2. Byte av cirkulationspump, värme, Sandmogatan 1. Dörrar i trä, strykning 1 gång, Sandmogatan 1. Mark. Underhåll av gräsytor, planteringar, boulebana. Lagning asfaltytor. Entréparti aluminium, justering, Sandmogatan 1 och 2. Stångkonstruktioner stål, strykning 2 ggr.
2026	Dörrar i trä, strykning 1 gång, Sandmogatan 2. Cirkulationspump värme, byte, Sandmogatan 2. Hydrauldrivenhet, byte personhiss, samtliga trapphus. Trapphus helmålning Sandmogatan 2.
2027	Asfaltytor lagning, Sandmogatan 1 och 2.
2028	OVK besiktning FT/FTX- system lokaler, Sandmogatan 1 och 2. Värmeanläggning, central delar sandmogatan 1 och 2.
2029	Inget planerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	232	196	225	268	270
Skuldsättning, kr/kvm	8 299	8 373	8 448	8 793	8 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 299	8 373	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	184	169	159	153	146
Årsavgifter, kr/kvm	926	776	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	932	798	758	764	772
Nettoomsättning, tkr	3 435	2 874	2 794	2 814	2 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	77	186	256	-23	-765
Soliditet, %	47	47	47	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	25 759 806	0	0	25 759 806
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	931 307	0	157 801	1 089 108
S:a bundet eget kapital, kr	26 691 113	0	157 801	26 848 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 017 814	186 275	-157 801	1 046 288
Årets resultat, kr	186 275	-186 275	76 744	76 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 204 089	0	-81 057	1 123 032
S:a eget kapital, kr	27 895 202	0	76 744	27 971 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 000 kr samt ianspråktagande skett med 255 199 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	1 204 089
Årets resultat, kr	76 744
Reservation till underhållsfond, kr	-413 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	255 199
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 123 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 123 032

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 434 553	2 873 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	65 623
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 434 553	2 939 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 538 915	-1 197 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 041	-136 011
Personalkostnader	Not 6	-112 677	-107 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 390	-521 087
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 330 023	-1 961 544
RÖRELSERESULTAT		1 104 531	978 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		54 972	30 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 082 759	-822 068
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 027 787	-791 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 744	186 275
ÅRETS RESULTAT		76 744	186 275

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 485 033	56 926 643
Summa materiella anläggningstillgångar		56 485 033	56 926 643
Summa anläggningstillgångar		56 485 033	56 926 643
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 141	555
Övriga fordringar	Not 9	707 596	1 190 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	128 781	118 515
Summa kortfristiga fordringar		837 518	1 309 116
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 075 000	1 185 000
Summa kortfristiga placeringar		1 075 000	1 185 000
Kassa och bank	Not 12	790 664	37 514
Summa kassa och bank		790 664	37 514
Summa omsättningstillgångar		2 703 182	2 531 630
SUMMA TILLGÅNGAR		59 188 215	59 458 273

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 759 806	25 759 806
Fond för yttre underhåll	1 089 108	931 307
<i>Summa bundet eget kapital</i>	26 848 914	26 691 113
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 046 288	1 017 814
Årets resultat	76 744	186 275
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 123 032	1 204 089
Summa eget kapital	27 971 946	27 895 202
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 30 301 750	15 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	30 301 750	15 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 273 000	15 847 750
Leverantörsskulder	94 015	176 994
Skatteskulder	4 132	5 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 543 373	532 590
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	914 520	16 563 071
Summa skulder	31 216 270	31 563 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 188 215	59 458 273

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 104 531	978 044
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	522 390	521 087
	1 626 921	1 499 131
Erhållen ränta	48 853	29 115
Erlagd ränta	-1 065 759	-816 188
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	610 014	712 058
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	82 623	-94 299
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-90 801	122 830
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	601 836	740 589
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-80 780	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-80 780	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-273 000	-273 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-273 000	-273 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	248 056	467 589
Likvida medel vid årets början	2 320 897	1 853 308
Likvida medel vid årets slut	2 568 952	2 320 897
	248 056	467 589

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	727 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 234 180	2 745 426
Årsavgift el	134 233	0
Årsavgift TV/bredband	43 092	0
Hysesintäkt övrigt	5 916	3 400
Konsumtionsavgift el	0	114 883
Konsumtionsavgift el garage / p-plats	2 567	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	9 576	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 866	3 676
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 124	6 580
	3 434 554	2 873 965

I Årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	0	65 623
	0	65 623

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-79 431	-66 272
Sotning	0	0
Ventilationsrensning	0	0
El	-184 436	-161 613
Uppvärmning	-349 886	-335 620
Tomträttsavgäld	0	0
Vatten	-143 949	-124 205
Renhållning	-57 991	-69 662
Bevakningskostnader	0	0
TV, bredband, iptelefoni	-79 202	-26 610
Obligatoriska besiktningar	0	0
Serviceavtal	-21 300	-22 710
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 710	-4 867
Förvaltningskostnader	-200 583	-239 758
Försäkringar	-72 234	-63 328
Fastighetsskatt	-68 460	-66 738
Periodiskt underhåll	-255 199	-12 900
Övriga driftskostnader	-3 535	-2 846
	-1 538 915	-1 197 129

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll - takrengöring	-247 699	0
Underhåll garage och bilplatser - laddstolpe	0	-12 900
Underhåll mark och utemiljö - asfaltering	-7 500	0
	-255 199	-12 900

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-26 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-100 908	-90 063
Kostnader överlåtelse och panter	-2 865	-3 465
Föreningsverksamhet	-2 354	-2 279
Kontorsutrustning och -material	-2 815	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 356
Förbrukningsinventarier	0	-3 749
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
	-156 041	-136 011

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-83 750	-90 650
Övriga arvoden	-12 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-13 927	-13 668
	-112 677	-107 318

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-517 897	-514 531
Markanläggningar	-4 493	-4 493
Installationer och inventarier	0	-2 063
	-522 390	-521 087

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 171 093	59 171 093
Årets investering byggnader - Dörrautomatik	80 780	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 950 000	4 950 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	89 859	89 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 291 732	64 210 952

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 203 437	-6 688 906
Årets avskrivningar byggnader	-517 897	-514 531
Ingående avskrivningar markanläggningar	-80 872	-76 379
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 493	-4 493
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 806 699	-7 284 309

Utgående redovisat värde

56 485 033 56 926 643

Redovisade värden byggnader	51 530 539	51 967 656
Redovisade värden mark	4 950 000	4 950 000
Redovisade värden markanläggningar	4 494	8 987

Fastighetsbeteckning: Strömsbro 13:4 & 14:2 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	52 000 000	11 040 000	63 040 000	63 040 000
		52 000 000	11 040 000	63 040 000	63 040 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 500 000	38 500 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	703 288	1 098 383
Skattekonto	1 025	87 004
Övriga fordringar	3 283	4 660
	707 596	1 190 046

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	79 811	72 234
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 838	15 058
Förutbetalad HSB-avtal	21 829	18 773
Förutbetalad hissavtal	0	1 727
Förutbetalt serviceavtal	0	2 164
Upplupna ränteintäkter	7 303	1 184
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 375
	128 781	118 515

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,75%	2025-01-31	500 000	0
Fastärntekonto Swedbank 6 mån	3,00%	2025-03-19	575 000	1 185 000
			1 075 000	1 185 000

Not 12 KASSA OCH BANK

Kassa	622	21
SBAB konto	790 042	37 493
	790 664	37 514

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,33%	2027-09-24	10 000 000	0
Swedbank	2,79%	2027-09-24	6 574 750	273 000
Swedbank	4,60%	2026-10-23	5 000 000	0
Swedbank	4,07%	2026-02-25	9 000 000	0
			30 574 750	273 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 301 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 273 000
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **273 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 092 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **29 209 750**

0

0

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	48 375	43 375
Upplupen snöröjning	0	31 938
Upplupna sociala avgifter	15 200	13 629
Upplupen el & fjärrvärme	64 200	65 973
Upplupna räntekostnader	125 834	108 834
Upplupen revision	20 000	12 000
Upplupen renhållning	72	1 616
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 554	255 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 138	0
	543 373	532 590

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Carl Magnus Carlander	 Elin Marianne Åseby	 Eva Augustsson
..... Gun Thunander	 Mats Erik Arvendal	

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

Kjell Björk Revisor vald av föreningsstämman	Richard Ohlsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Testebo, org.nr. 716413-6462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Testebo 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. 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 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 HSBs Brf Testebo 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 revisionssed 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 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Björk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELIN MARIANNE ÅSEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:25:40



GUN TUNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:34:49



EVA BIRGITTA AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:48:20



MATS ERIK ARVENDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:30:32



CARL MAGNUS CARLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:38:04



KJELL BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 21:00:49



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:02:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KJELL BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 21:03:44



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:06:18



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.