



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Belgien | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Belgien I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väster 19:2	1937-01-05	1937
Väster 19:3	1937-12-20	1937
Väster 19:4	1935-12-15	1936
Väster 19:5	1935-03-15	1935
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och bostadsrättsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	263
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3710
36	p-platser	0
Totalt 111 objekt		3973

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 43 st 2 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Bergqvist	Ordförande
Kristoffer Bergqvist	Ledamot
Anders Arnell	Ledamot
Hanna Högström	Ledamot
Christer Forsberg	Suppleant
Emma Rossander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Högström, Emma Rossander samt Fredrik Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Arnell, Fredrik Bergqvist och Hanna Högström.

Revisorer har varit: Borevision, Caroline Andersen, en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Fredrik Bergqvist (sammankallande) och Anders Arnell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslut om antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 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 2023-05-12 varvid underhållsplanen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EI och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Elpriset till medlemmar höjs från 1,59 kr/kWh till 1,85 kr/kWh.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har fram till och med 2022 en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 144 000 kronor.

Av tradition har underhållsplaner täckt de kommande 30 åren. I juni 2022 beslutade riksdagen att nya bostadsrättsföreningar i stället ska ha krav på sig att planera på 50 års sikt. Dessutom ska alla brf:er från 2023 redovisa nyckeltal, till exempel sparande i kronor per kvadratmeter och år. HSB Riksförbund, som har drivit på frågan, anser att även befintliga brf:er bör arbeta med 50-åriga underhållsplaner, varför Brf Belgien nu går över till ett 50-årigt intervall.

Under de senaste åren har föreningen utfört följande större arbeten:

Årtal	Ändamål
2019	Renovering av plåtdetaljer på taken på alla fyra fastigheter slutförs. Soprummet renoveras (ny panel) och förses med lås. Tvättmaskinsbyte i tvättstugan Hantverkargatan 11.
2020	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar påbörjas.
2021	Fönster- och balkongdörrsbytet slutförs.
2022	Putsåterställning kring fönster efter fönsterbytet samt mindre putsilagningar på sockelpartiet. Byte av samtliga (6 stycken) exteriöra källardörrar, Installation av sex laddstationer för elladdning av bilar,

Föreningen planerar följande större arbeten inom de närmsta åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av torkskåp, tvättmaskiner, torktumlare samt torkrumsutrustning. OVK-besiktning, självdrag
2025	Byte av torkskåp, tvättmaskiner, torktumlare samt torkrumsutrustning. Strykning träfönster samt lagning av grusytor. Renovering/byten balkonger
2026	Strykning 2 ggr, träpanel. Byte av vik- och vipportar
2027	Omputs samt strykning av slätputs runt fönster efter fönsterbyte -20. Lackering av stuprör samt byte av cirkulationspump för värmen

Gemensamma aktiviteter i föreningen: Två städdagar har arrangerats av styrelsen, en under våren och en under hösten. Samtliga medlemmar bjuds in till att hjälpa till vid dessa tillfällen. Föreningen bjuder på fika och varmkorv.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	139	186	183	229	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 790	2 842	2 891	2 936	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 988	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	242	235	229	215	0
Årsavgifter, kr/kvm	751	683	663	644	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	759	697	680	664	0
Nettoomsättning, tkr	2 955	2 771	2 702	2 637	2 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	38	374	548	28
Soliditet, %	32	31	31	28	36

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. 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.

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	123 350	0	0	123 350
Underhållsfond, kr	2 604 865	0	144 000	2 748 865
S:a bundet eget kapital, kr	2 728 215	0	144 000	2 872 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 762 933	38 163	-144 000	2 657 095
Årets resultat, kr	38 163	-38 163	162 456	162 456
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 801 096	0	18 456	2 819 551
S:a eget kapital, kr	5 529 311	0	162 456	5 691 766

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 801 096
Årets resultat, kr	162 456
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 819 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 819 552

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 954 856	2 770 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 159	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 017 015	2 770 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 589 352	-1 492 470
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-279 635
Övriga externa kostnader	Not 6	-348 413	-292 906
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-93 941	-47 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-451 645	-421 449
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 483 352	-2 534 280
RÖRELSERESULTAT		533 664	236 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 348	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 556	-198 322
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-371 208	-198 193
ÅRETS RESULTAT		162 456	38 163

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 469 685	15 921 330
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 469 685	15 921 330
Summa anläggningstillgångar		15 469 685	15 921 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 338	3 545
Avräkningskonto HSB		2 042 225	1 630 557
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	39 496	116 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 769	128 847
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 176 828	1 879 273
Summa omsättningstillgångar		2 176 828	1 879 273
SUMMA TILLGÅNGAR		17 646 512	17 800 603

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 350	123 350
Fond för yttre underhåll		2 748 865	2 604 865
Summa bundet eget kapital		2 872 215	2 728 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 657 096	2 762 933
Årets resultat		162 456	38 163
Summa fritt eget kapital		2 819 551	2 801 096
Summa eget kapital		5 691 766	5 529 311
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 876 100	11 084 356
Summa långfristiga skulder		10 876 100	11 084 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	208 256	208 256
Medlemmarnas inre fond	Not 13	261 002	305 785
Leverantörsskulder		128 723	212 545
Aktuell skatteskuld	Not 14	7 299	8 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	6 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	473 366	445 064
Summa kortfristiga skulder		1 078 646	1 186 936
Summa skulder		11 954 746	12 271 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 646 512	17 800 603

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	533 664	236 356
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	451 645	421 449
	<u>985 309</u>	<u>657 805</u>
Erhållen ränta	2 348	129
Erlagd ränta	-372 028	-162 810
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>615 629</u>	<u>495 124</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	114 113	-121 082
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-109 818	229 975
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>619 924</u>	<u>604 017</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-353 700
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-353 700</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-208 256	-192 880
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-208 256</u>	<u>-192 880</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	411 668	57 437
Likvida medel vid årets början	1 630 557	1 573 120
Likvida medel vid årets slut	<u>2 042 225</u>	<u>1 630 557</u>
	411 668	57 437

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 673 540	2 534 208
Hysesintäkt lokaler	20 448	23 448
Hysesintäkt garage och bilplatser	127 300	107 669
Hysesintäkt övrigt	3 000	0
Konsumtionsavgift el	112 734	119 283
Avsatt till inre fond	0	-35 328
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 890	20 760
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 944	597
	2 954 856	2 770 636
*I årsavgifter bostäder ingår vatten, värme och TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	62 159	0
	62 159	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-49 084	-104 775
Sotning	-32 675	0
El	-181 194	-161 829
Uppvärmning	-565 303	-553 004
Vatten	-214 779	-219 886
Renhållning	-116 557	-76 897
TV, bredband, iptelefoni	-38 522	-37 081
Serviceavtal	-309	0
Förvaltningskostnader	-227 629	-176 241
Försäkringar	-46 338	-44 634
Fastighetsskatt	-109 722	-104 962
Övriga driftskostnader	-7 240	-13 161
	-1 589 352	-1 492 470
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-279 635
	0	-279 635
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 550	-6 225
Övriga förvaltningskostnader	-287 592	-235 330
Kostnader överlåtelse och panter	-15 488	-21 243
Föreningsverksamhet	-1 384	-508
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 200
Medlemsavgifter HSB	-28 400	-28 400
	-348 413	-292 906
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-69 625	-34 350
Övriga arvoden	-2 000	-1 750
Sociala avgifter	-22 316	-11 720
	-93 941	-47 820
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-451 645	-421 449
	-451 645	-421 449

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 330 190	19 976 490
Årets investering byggnader	0	353 700
Ingående anskaffningsvärde mark	55 826	55 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 386 016	20 386 016

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 464 686	-4 043 237
Årets avskrivningar byggnader	-451 645	-421 449
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 916 331	-4 464 686

Utgående redovisat värde

15 469 685 15 921 330

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark15 413 859 15 865 504
55 826 55 826

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	34 000 000	16 600 000	50 600 000	50 600 000
Lokaler		167 000	0	167 000	167 000
		34 167 000	16 600 000	50 767 000	50 767 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 700 000	11 700 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 700 000	11 700 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 184	215
Övriga kortfristiga fordringar	2 312	116 109
	39 496	116 324

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	50 784	46 338
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 709	9 427
Förutbetalad administration	18 094	36 513
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	22 584
Upplupen intäkt el, värme, vatten	11 182	11 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 803
	88 769	128 847

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,48%	2027-03-30	2 788 744	28 752
Stadshypotek		4,28%	2025-09-30	2 788 744	28 752
Stadshypotek		4,28%	2025-09-30	2 477 996	120 000
Stadshypotek 164-4251		2,48%	2027-03-30	3 028 872	30 752
				11 084 356	208 256

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 876 100

Nästa års amortering av långfristig skuld

208 256

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

208 256

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

833 024

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 043 076

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

0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	305 785	300 018
Avsättning	0	35 328
Uttag	-44 783	-29 561
	261 002	305 785
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	8 137	8 968
Slutskatteskuld föregående år	-838	0
	7 299	8 968
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	0	6 318
	0	6 318
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	31 025	19 650
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	9 748	6 174
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 886	113 833
Upplupna räntekostnader	49 291	47 763
Upplupen revision	12 000	11 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	232 916	223 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	23 394
	473 366	445 064

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Arnell

.....
Fredrik Bergqvist

.....
Hanna Högström

.....
Kristoffer Bergkvist

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

.....
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Belgien i Gävle, org.nr. 785000-1129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Belgien i Gävle för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Belgien i Gävle för

räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK BERGQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:22:42



ANDERS ARNELL

Ledamot

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



HANNA HÖGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:24:24



KRISTOFFER BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:22:26



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:15:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:15:05



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 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.