



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3684
Totalt 42 objekt		3684

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elin Marianne Åseby	Ordförande
Eva Augustsson	Ledamot
Carl Magnus Carlander	Ledamot
Mats Erik Arvendal	Ledamot
Gun Thunander	Ledamot
Roger Cogne	Ledamot
Marcus Fredin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Åseby, Magnus Carlander, Eva Augustsson, och Marcus Fredin.



Styrelsen har under året hållit 9 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 2023-06-07. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 och är en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 413 000 kr i enighet med gällande stadgar och följer fastställd underhållsplan.

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

På stämman 2023-06-07 togs ett första beslut om antagande av nya normalstadgar 2023.

Avtal har skrivits med Tele2 om att bredband ska ingå i samtliga lägenheter från och med 2024-02-01 samt att kostnaden ska ingå i månadsavgiften.

Byte av telefonsystem i hissarna.

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

Årtal	Ändamål
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 hänggrännor. 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 boulevanan. 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 hänggrännor.
2019	Målning av samtliga balkonger inklusive stolpar. Byte av 6 st rostiga loftgångsstolpar. Reparation av hissar. Tätning av rännal på Sandmogatan 1 C. Byte av cirkulationspump.

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

Enligt underhållsplanen är följande åtgärder för 2024 - 2027 planerade, men kan komma att revideras beroende på vilka behov som finns.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av cirkulationspump, vatten, Sandmogatan 2. Underhåll samt mosskyddsbehandling av samtliga tak.
2025	Cirkulationspump, värme, byte Sandmogatan 1 Värmeanläggning undercentral på Sandmogatan 1 och 2. Dörrar i trä, strykning 1 gång, Sandmogatan 1. Mark. Underhåll av gräsytor, planteringar, boulevanan. Lagning asfaltytor. Entréparti aluminium, justering, Sandmogatan 1 och 2. Helmålning av rum, 30-40 m2, lokalen. Kombiskåp fristående, byte kyl/frys 1 st. Byte av inbygggnadsugn 1 st. Byte av diskmaskin 1 st. Trapphus helmålning, Sandmogatan 1. Stångkonstruktioner stål, strykning 2 ggr.
2026	Dörrar i trä, strykning 1 gång, Sandmogatan 2. Trapphus helmålning, Sandmogatan 2. Cirkulationspump värme, byte, Sandmogatan 2. Hydrauldrivenhet, byte personhiss, samtliga trapphus.
2027	Inget planerat.
2028	OVK besiktning FT/FTX-system lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	225	268	270	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 373	8 448	8 793	8 867	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 373	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	0
Energikostnad, kr/kvm	169	159	153	146	0
Årsavgifter, kr/kvm	776	727	727	727	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	758	764	772	0
Nettoomsättning, tkr	2 874	2 794	2 814	2 843	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	186	256	-23	-765	0
Soliditet, %	47	47	46	45	0

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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	531 207	0	400 100	931 307
S:a bundet eget kapital, kr	26 291 013	0	400 100	26 691 113
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 161 589	256 325	-400 100	1 017 814
Årets resultat, kr	256 325	-256 325	186 275	186 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 417 914	0	-213 825	1 204 089
S:a eget kapital, kr	27 708 927	0	186 275	27 895 202

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 900 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	1 417 914
Årets resultat, kr	186 275
Reservation till underhållsfond, kr	-413 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 204 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 204 089

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 873 965	2 794 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 623	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 939 588	2 794 198
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 197 129	-1 260 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 011	-139 389
Personalkostnader	Not 6	-107 318	-98 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-521 087	-521 274
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 961 544	-2 019 326
RÖRELSERESULTAT		978 044	774 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 299	5 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 068	-524 087
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-791 769	-518 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		186 275	256 325
ÅRETS RESULTAT		186 275	256 325

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	56 926 643	57 445 667
Inventarier och installationer	Not 9	0	2 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 926 643	57 447 730
Summa anläggningstillgångar		56 926 643	57 447 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		555	0
Övriga fordringar	Not 10	1 190 046	695 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 515	88 773
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 309 116	784 721
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 185 000	1 163 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 185 000	1 163 000
Kassa och bank	Not 13	37 514	20 837
<i>Summa kassa och bank</i>		37 514	20 837
Summa omsättningstillgångar		2 531 630	1 968 558
SUMMA TILLGÅNGAR		59 458 273	59 416 288

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 759 806	25 759 806
Fond för yttre underhåll		931 307	531 207
<i>Summa bundet eget kapital</i>		26 691 113	26 291 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 017 814	1 161 589
Årets resultat		186 275	256 325
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 204 089	1 417 914
Summa eget kapital		27 895 202	27 708 927
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 000 000	15 847 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		15 000 000	15 847 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 847 750	15 273 000
Leverantörsskulder		176 994	93 776
Skatteskulder		5 737	6 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	3 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	532 590	483 254
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		16 563 071	15 859 611
Summa skulder		31 563 071	31 707 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 458 273	59 416 288

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	978 044	774 872
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	521 087	521 274
Övriga poster	0	0
	<u>1 499 131</u>	<u>1 296 146</u>
Erhållen ränta	29 115	5 539
Erlagd ränta	-816 188	-500 904
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>712 058</u>	<u>800 782</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 299	4 508
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	122 830	68 774
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>740 589</u>	<u>874 064</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-273 000	-1 273 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-273 000</u>	<u>-1 273 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	467 589	-398 936
Likvida medel vid årets början	1 853 308	2 252 244
Likvida medel vid årets slut	<u>2 320 897</u>	<u>1 853 308</u>
	467 589	-398 936

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos SBAB & Swedbank 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

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 *	2 745 426	2 678 532
Hysesintäkt övrigt	3 400	8 300
Konsumtionsavgift el	114 883	106 917
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 676	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 580	449
	2 873 965	2 794 198
* I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten och tv		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	65 623	0
	65 623	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 272	-186 194
El	-161 613	-153 459
Uppvärmning	-335 620	-313 954
Vatten	-124 205	-118 226
Renhållning	-69 662	-65 633
TV, bredband, iptelefoni	-26 610	-26 556
Serviceavtal	-22 710	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 867	-18 295
Förvaltningskostnader	-239 758	-183 564
Försäkringar	-63 328	-58 161
Fastighetsskatt	-66 738	-63 798
Periodiskt underhåll	-12 900	-51 134
Övriga driftskostnader	-2 846	-21 627
	-1 197 129	-1 260 601
Specifikation till periodiskt underhåll		
Sotning	0	-24 573
Obligatorisk ventiltionskontroll	0	-26 561
Underhåll garage och bilplatser - laddstolpe	-12 900	0
	-12 900	-51 134
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 560
Övriga förvaltningskostnader	-90 063	-92 030
Kostnader överlåtelse och panter	-3 465	0
Föreningsverksamhet	-2 279	-235
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 356	-8 126
Förbrukningsinventarier	-3 749	-6 838
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
	-136 011	-139 389
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-90 650	-82 975
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-13 668	-12 087
	-107 318	-98 062
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-514 531	-514 531
Markanläggningar	-4 493	-4 493
Installationer och inventarier	-2 063	-2 250
	-521 087	-521 274

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 171 093	59 171 093
Ingående anskaffningsvärde mark	4 950 000	4 950 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	89 859	89 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 210 952	64 210 952

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 688 906	-6 174 374
Årets avskrivningar byggnader	-514 531	-514 531
Ingående avskrivningar markanläggningar	-76 379	-71 886
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 493	-4 493
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 284 309	-6 765 285

Utgående redovisat värde **56 926 643** **57 445 667**

Redovisade värden byggnader	51 967 656	52 482 187
Redovisade värden mark	4 950 000	4 950 000
Redovisade värden markanläggningar	8 987	13 480

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	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	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 500 000	38 500 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	70 473	70 473
Utgående anskaffningsvärden	70 473	70 473

Ingående avskrivningar	-68 411	-66 161
Årets avskrivningar	-2 063	-2 250
Utgående avskrivningar	-70 473	-68 411

Utgående redovisat värde **0** **2 063**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 098 383	669 470
Skattekonto	87 004	26 478
Övriga fordringar	4 660	0
	1 190 046	695 948

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	72 234	63 328
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 058	5 483
Förutbetalt HSB avtal	18 773	19 962
Förutbetalt hissavtal	1 727	0
Förutbetalt serviceavtal	2 164	0
Upplupna ränteintäkter	1 184	0
Upplupna intäkter	7 375	0
	118 515	88 773

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Swedbank placeringskonto	3,80%	2024-02-15	450 000	0
SBAB	4,20%	2024-06-20	735 000	1 163 000
			1 185 000	1 163 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Kassa	21	250
SBAB	3 425	4 286
Swedbank	34 068	16 301
	37 514	20 837

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,33%	2027-09-24	10 000 000	0
Swedbank	0,83%	2024-09-25	6 847 750	273 000
Swedbank	4,60%	2026-10-23	5 000 000	0
Swedbank	1,21%	2024-02-23	9 000 000	0
			30 847 750	273 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 15 847 750
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 847 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,74%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 092 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 482 750

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	3 010
Arbetsgivaravgifter	0	0
	0	3 010

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	43 375	44 225
Upplupen snöröjning	31 938	23 865
Upplupna sociala avgifter	13 629	12 953
Upplupen el & fjärrvärme	65 973	63 047
Upplupna räntekostnader	108 834	102 954
Upplupen revision	12 000	11 500
Upplupen renhållning	1 616	1 499
Förutbetalda årsavgifter och hyror	255 225	223 211
	532 590	483 254

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

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

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Testebo i Gävle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Kjell Björk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-24 kl. 16:57:12



GUN THUNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:01:37



EVA AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:59:19



ROGER COGNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:06:30



MATS ERIK ARVENDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:56:28



CARL MAGNUS CARLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:54:55



KJELL BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:33:41



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:29:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-25 kl. 15:32:00



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:29:32



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.