



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stuvaren i Gävle

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Stuvaren i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-6611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 38:5	1989-01-01	2007
Alderholmen 38:6	1989-01-01	2007

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 995
16	garageplatser	352
21	p-platser	0
Totalt 72 objekt		3 347

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Alderholmen GA:2	G:A	717911-0759	2120 / 4873	Anordningar som har en gemensam funktion för 17 radhusfastigheter samt 2 flerbostadshus inom kv maria och kv solide

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Helling	Ordförande
Bo Göran Jakobsson	Ledamot
Jan Bohman	Ledamot
Verena Voss	Ledamot
Anna Goliasz	Ledamot
Peter Essingmo	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Helling, Verena Voss och Peter Essingmo.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Helling, Jan Bohman, Verena Voss och Anna Goliasz.

Revisorer har varit: Rickard Nordgren med Annika Nordgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Rolf Hultgren (sammankallande), Eleonor Montgomery samt Marcus Porat, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-08-20 varvid planen uppdaterades.

Verksamhetsårets största åtgärd var att tillsammans med Gnistens Gränds Samfällighetsförening att äntligen installera individuell uppföljning och debitering av kallvatten, allt enligt aktuellt anläggningsbeslut från 2007. I samband med installationen så passade förening på att byta ut mätarna för varmvatten och el. Normalt hållbarhetstid enligt garantin är 10 till 12 år. Så efter 17 år blev det ett lämplig åtgärd.

Samtliga lägenhetsfilter har bytts efter en intervall på 6 år.

Det fanns ett behov att se över ett eventuellt behovet att montera ramper vid ytterdörrarna. Det har sedan tidigare monterats en ramp vid Gnistens Gränd 2 i samband med anpassnings åtgärd via Gävle kommun. Styrelsen kunde konstatera att det fanns ett behov vid minst 2 portar därför beslutade styrelsen att montera ramper vid samtliga ytterdörrar Stuvaregatan 15-23 samt Gnistens Gränd 4 mot innergården.

Föreningen har i dagsläget ett bra ränteläge på aktuella lån och genom det har föreningen fortfarande en god ekonomi. Det som förändrade förutsättningarna till Budget 2026 var höjning av olika taxor och tjänster som HSB-avtal 4 resp. 4,11%, Fastighetsförsäkring 6 %, El 5 %, Fjärrvärme 5,9% (varmvatten är en del i den posten), kallvatten 15% och

renhållning 5%. Styrelsen har inte tagit med aviserad höjning från Skatteverket av moms på 25% på garage- och parkeringsplatser från 1/10-26 i väntan på pågående process inom finansdepartementet. På grund av aktuella höjningar på föreningens taxor och tjänster ser styrelsen ett behov att höjninga månadsavgiften med 3 %.

Som vanligt så har föreningen genomfört Medlemsdagar höst och vår. Under vårens medlemsdag så var den tillsammans med Gnistens Gränds Samfällighetsförening. Genom att föreningen är en del av gemensamhetsanläggning 2 (61,150%) och att vi hade beslutat att tillsammans åtgärda rabatten längs Gnistens Gränds så blev det ett bra gemensamt arbete under vårens medlemsdag.

Genom att föreningen har olika serviceavtal med entreprenörer kan de tidigt åtgärda fel och brister innan det blir större fel och haverier i viktiga gemensamhetsanläggningar som tvättstuga, ventilation, hissar, värmesystem och cirkulationspumpar.

Föreningen ser över aktuell underhållsplan 2 gånger/år och uppdaterar vid behov samt efter rapporter från påverkande serviceavtal.

Föreningens medlemsdagar vår och höst ger en möjlighet att göra en hel del eget arbete och på så sätt hålla nere kostnaderna för det löpande underhållet.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Löpande underhåll enligt Underhållsplan efter årlig besiktning. Detta tillsammans med aktuell målningsplan. Sänkt värmen i samtliga trapphus samt sänkt elabonemanget (säkringar) till nästan hälften mot tidigare. Styrelsen nådde en övernskommelse med HSB produktion avseende tidigare kostnader för byggfel.
2022	Löpande underhåll enligt Underhållsplan efter årlig besiktning. Detta tillsammans med aktuell målningsplan. OVK-besiktning efter kanalrengöring och filterbyten i samtliga lägenheter beräknad och budgeterad kostnad 100 000 kr. Säkerställt genom serviceavtal underhåll och reparationsåtgärder avseende ventilation och vitvaror i tvättstugan. Styrelsen har budgeterat för större energibesparande åtgärder som ev. kommer att slutföras 2023
2023	Löpande underhåll enligt Underhållsplan efter årlig besiktning. Detta tillsammans med aktuell målningsplan. Efter serviceavtal inom ventilation har det varit en årlig kontroll av filter och status på samtliga fläktar. Energibesparande åtgärder avseende belysning och värme har slutförts.
2024	Löpande underhåll enligt Underhållsplan samt efter årlig egen besiktning. Detta tillsammans med målningsplan. Medlem har förtjänstfullt återskapat trottoaren Stuvaregatan så att beläggningen inte har några bulor. Fasadgrunden Stuvaregatan har åtgärdats och är förberedd att målas till våren. Efter ett längre driftstopp har passering- och bokningssystemet åter tagits i drift avseende aktuella appar.
2025	Verksamhetsårets största åtgärd var att tillsammans med Gnistens Gränds Samfällighetsförening äntligen fullfölja åttagande att installera individuell uppföljning och debitering av kallvatten, allt enligt aktuellt anläggningsbeslut från 2007. I samband med installationen passade förening på att byta ut mätarna för varmvatten och el. Normalt hållbarhetstid enligt garantin är 10 till 12 år. Så efter 17 år blev det ett lämplig åtgärd. Samtliga lägenhetsfilter har bytts efter en intervall på 6 år.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Löpande underhåll och åtgärder enligt årlig besiktning av fastigheterna och grönområden.
2027	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden. Genomföra upphandling inför OVK och rengöring av ventilationskanalerna 2028.
2028	Löpande underhåll och åtgärder enligt Underhållsplan och årlig besiktning av fastigheterna och grönområden. Genomföra OVK och rengöring av ventilationskanalerna.
2029	Löpande underhåll och åtgärder enligt årlig besiktning av fastigheterna och grönområden. Samt enligt uppdaterad underhållsplan ska det ske en fördjupad översyn av dörrar och fönsterramar.
2030	Löpande underhåll och åtgärder enligt årlig besiktning av fastigheterna och grönområdet. Samt åtgärder enligt uppdaterad underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	352	337	383	498
Skuldsättning, kr/kvm	8 247	8 479	8 735	10 046	10 331
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 216	9 476	9 761	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	196	153	145	149	168
Årsavgifter, kr/kvm	989	972	963	900	862
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	928	914	1 024	1 095
Nettoomsättning, tkr	3 136	3 090	3 059	3 066	3 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	131	27	-13	289
Soliditet, %	53	53	52	51	51

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader gällande planerat underhåll gällande installation av fastighetsmätare.

Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 296 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 3% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgift är främst beroende av framtida räntenivåer samt underhåll och investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 748 996	0	0	31 748 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	159 200	0	0	159 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 776 668	0	21 600	2 798 268
S:a bundet eget kapital, kr	34 684 864	0	21 600	34 706 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 380 802	131 462	-21 600	-2 270 939
Årets resultat, kr	131 462	-131 462	-297 133	-297 133
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 249 340	0	-318 733	-2 568 072
S:a eget kapital, kr	32 435 524	0	-297 133	32 138 392

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 261 400 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	-2 249 339
Årets resultat, kr	-297 133
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	261 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 568 072

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 568 072

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 136 130	3 083 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 794	21 516
Summa Rörelseintäkter		3 142 924	3 105 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 768 785	-1 444 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 215	-84 740
Personalkostnader	Not 6	-72 123	-67 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 936	-1 045 936
Summa Rörelsekostnader		-2 944 059	-2 642 433
Rörelseresultat		198 865	462 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	8 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 096	-340 411
Summa Finansiella poster		-495 998	-331 425
Resultat efter finansiella poster		-297 133	131 462
Resultat före skatt		-297 133	131 462
Årets resultat		-297 133	131 462

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	58 319 569	59 365 505
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 319 569	59 365 505
Summa Anläggningstillgångar		58 319 569	59 365 505

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		90	3 573
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 310 682	1 303 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	224 853	124 194
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 535 625	1 431 197

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	517 076	517 076
<i>Summa Kassa och bank</i>		517 076	517 076
Summa Omsättningstillgångar		2 052 701	1 948 272

Summa Tillgångar		60 372 270	61 313 777
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 908 196	31 908 196
Fond för yttre underhåll	2 798 268	2 776 668
Summa Bundet eget kapital	34 706 464	34 684 864

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 270 939	-2 380 802
Årets resultat	-297 133	131 462
Summa Ansamlad förlust	-2 568 072	-2 249 339

Summa Eget kapital

32 138 392 **32 435 525**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 847 834	17 279 172
Summa Långfristiga skulder		26 847 834	17 279 172

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		754 000	11 101 662
Leverantörsskulder		231 938	110 617
Skatteskulder		1 617	5 782
Övriga kortfristiga skulder		0	3 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	398 489	377 850
Summa Kortfristiga skulder		1 386 044	11 599 081

Summa Skulder

28 233 878 **28 878 253**

Summa Eget kapital och skulder

60 372 270 **61 313 777**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	198 865	462 887
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 936	1 045 936
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 045 936	1 045 936
Erhållen ränta	98	18 850
Erlagd ränta	-494 912	-341 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	749 987	1 186 652
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-141 021	42 749
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	133 441	-107 320
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 580	-64 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 407	1 122 081
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-779 000	-854 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-779 000	-854 000
Årets kassaflöde	-36 593	268 081
Likvida medel vid årets början	1 810 297	1 542 216
Likvida medel vid årets slut	1 773 704	1 810 297

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren. Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 694 096	2 694 096
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	184 171	134 358
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	84 000	82 915
	Hyror garage och parkeringsplatser	164 400	164 250
	Övriga primära intäkter	11 083	17 366
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 137 750	3 092 985
	Hysesbortfall	-1 620	-9 180
	<i>Summa</i>	-1 620	-9 180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 136 130	3 083 805

I Årsavgift ingår värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	15 529
	Övriga sekundära intäkter	6 794	5 987
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 794	21 516

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-572 289	-511 995
	Snö och halk-bekämpning	-34 338	-44 000
	Reparationer	-81 570	-80 104
	Planerat underhåll	-261 400	0
	Försäkringsskador	0	-15 529
	El	-245 541	-218 667
	Uppvärmning	-300 040	-301 701
	Vatten	10 398	6 815
	Fastighetsförsäkring	-56 037	-50 589
	Kabel-TV och bredband	-137 703	-135 540
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 600	-71 840
	Övriga driftkostnader	-17 666	-21 193
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 768 785	-1 444 342

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 599	0
	Administrationskostnader	-8 384	-17 435
	Extern revision	-15 300	-14 350
	Medlemsavgifter	-18 500	-18 500
	Föreningsverksamhet	-4 178	-3 200
	Övriga förvaltningskostnader	-4 253	-31 255
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 215	-84 740
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 000	-46 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-1 100	-4 800
	Sociala avgifter	-13 143	-12 616
	Övriga personalkostnader	-880	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 123	-67 416
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 022 247	-1 022 247
	Avskrivning på markanläggning	-23 689	-23 689
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 045 936	-1 045 936

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 130 015	62 130 015
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 002 000	9 002 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	592 219	592 219
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	71 724 234	71 724 234
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 358 729	-11 312 794
	Årets avskrivningar	-1 045 936	-1 045 936
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-13 404 665	-12 358 729
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 319 569	59 365 505
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 800 000	55 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	552 000	805 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	25 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	674 000	674 000
	<i>Summa</i>	89 026 000	82 679 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 400 000	38 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 400 000	38 400 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 256 629	1 293 221
	Övriga fordringar	54 053	10 209
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 310 682	1 303 430
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 853	124 194
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	224 853	124 194

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

517 076

517 076

*Summa Kassa och bank***517 076****517 076****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

1,06%

2027-11-25

6 900 722

480 000

Swedbank

3,33%

2029-03-23

10 322 662

140 000

Swedbank

1,19%

2027-08-25

10 378 450

134 000

27 601 834**754 000**

Långfristig del

26 847 834

Nästa års amortering av långfristig skuld

754 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

754 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

754 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 016 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,96%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

270 133

243 907

Upplupna räntekostnader

18 832

17 648

Övriga upplupna kostnader

109 524

116 295

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***398 489****377 850****Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stuvaren i Gävle, org.nr. 716413-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stuvaren i Gävle för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Stuvaren i Gävle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rickard Nordgren
Av föreningen vald revisor

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.