



Årsredovisning 2025

HSB Brf Reval i Gävle

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Reval i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-6314 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 22:5	1988-05-24	1990
Södertull 22:6	1988-05-24	1990
Södertull 24:7	1988-05-24	1990
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam (HSB upphandlad). 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
12	förråd	117
3	lokaler (hyresrätt)	23
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 931
61	garageplatser	903
57	bilplatser (varav 37 platser disponeras av brf Pernau i en gemensamhetsförening)	0
Totalt 257 objekt		10 974

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 2 rok, 32 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Södertull GA:2	G:A			A. Parkering och körytor b. Garage
Gävle Södertull GA:3	G:A			Parkeringsplats, Dagvattenledningar med brunnar och belysningsstolpar med därtill hörande ledningsnät

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Pär-Ola Rooth	Ordförande
Bengt Dolve Skoglund	Ledamot
Stellan Holmgren	Ledamot
Anders Östlin	Ledamot
Magnus Broman	Ledamot
Anders Hansson	Ledamot
Roger Cogne	Ledamot
Sofie Bostedt	Ledamot
Golshwin Ali Batti	Suppleant
Sofia Hammarstrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordf Pär Rooth, ledamötena Stellan Holmgren och Anders Hansson samt suppleanterna Golshwin Ali Batti och Sofia Hammarstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär-Ola Rooth, Anders Östlin, Anders Hansson och Sofie Bostedt.

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

Valberedning har varit: Åsa Berglund (sammankallande), Siv Degerman Skoglund samt Claes Borbos, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-09-17, varvid planen uppdaterades.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-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 beslutat avsättning till föreningens underhållsfond **470 000** kr följer fastställd underhållsplan. Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes i maj månad.

Styrelsen har, främst under 2014 och 2015, genomfört betydande investeringar för energioptimering vilket givit oss bättre möjligheter att motverka ökade driftskostnader som främst uppkommer genom högre avgifter från våra leverantörer av el, vatten och fjärrvärme.

Den i oktober 2022 genomförda energideklarationen (obligatorisk vart tionde år) gav ett bevis på att satsningarna på energioptimering betalat sig, då vi erhöll betyget C, liktydigt med energiprestanda som byggnormen anger för nybyggda hus idag.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

I brf Reval finns en fritidskommitté som under året haft följande ledamöter:

Fredrik Lundberg (sammankallande), Ingemo Åström, Ulrika Lundberg, Agneta Danielsson, Ingemo Åström och Dolve Skoglund.

Fritidskommittén arrangerade vår- och höststädning då medlemmarna samlas för att städa våra gemensamma områden både ute och inne. Städdagarna stärker gemenskapen och minskar våra kostnader för sådant som vi själva kan hantera. En sommarfest arrangerades i augusti och den mycket uppskattade julfesten genomfördes i början av december vid Restaurang Salt och Peppar på Sörby Urfjällsområdet.

Inom föreningen finns det: bastu med relaxavdelning, 2 gym, snickarbod, två mindre bibliotek, en bokningsbar gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter samt en bokningsbar mindre samlingslokal. På alla innergårdar finns grillplatser som medlemmarna fritt kan utnyttja. Boulebanan på Revalgården (nyrenoverad under året) står fritt till förfogande.

Övrigt

Styrelsen har under året undersökt möjligheterna att genomföra IMD (Individuell Mätning Debitering) avseende varmvattenförbrukning, men enligt företaget Infometric, som undersökt möjligheterna, är våra vattenledningar svåråtkomliga och det skulle innebära höga kostnader som sedan inte skulle gå att få igen. Styrelsen beslutade därför att tills vidare avvakta med ytterligare åtgärder.

Inom ramen för styrelsens säkerhetsarbete har två aktiviteter genomförts, dels har brandvarnare med 10-årsbatterier monterats i varje lägenhet och i gemensamhetslokalen och dels har en första omgång med HLR-utbildning i Röda korsets regi genomförts. Ytterligare två omgångar avses genomföras under våren 2026.

Styrelsen har även under 2025 delat upp "vicevärdssysslorna" mellan sig, bland annat med daglig passning (vard. må-to) av föreningstelefon och bemanning av föreningskontoret på tisdagskvällarna. Från och med 2025-11-01 är inte längre föreningstelefonen aktiv då antalet inkommande samtal varit mycket få.

Fastighetsskötseln med bl.a. gräsklippning, trappstädning, snöröjning och sandning hanteras genom avtal av ILA Fastighetsservice AB.

Sedan 2014 sköter företaget Setex AB (fd. Styr och Ställer), övervakning och drift av föreningens undercentraler för värme och ventilation.

Under 2025 har sedvanlig trädbeskärning skett. Arbetet har genomförts av Pirab som är specialister på området.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland

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

År
Underhållsåtgärd:

2021

Rust av tre hissar (KG58-62) rust av fyra trapphus (ej loftgångar) (LC35-41) Informations- och bokningstavlor i entréerna. Byte vindskivor och plåtar över dessa.

2022

Rust av åtta loftgångar (LC 35 och 41) med nya säkerhetsdörrar, rust av 4 hissar (LC 35-41). Ny utebelysning på parkeringsplatserna vid Källbäcksgatan och komplettering av skalskyddet med taggläsare. Iordningsställande av två laddplatser för elbilar. Under året har också skadorna efter översvämningen i augusti 2021 åtgärdats.

2023

Under året har endast mindre underhållsåtgärder vidtagits. Ytterbelysning på Libaugården har bytts ut, två nya källardörrar mot Lilla Centralgatan har bytts ut och ytskiktet i Gröna rummet har fått gruset utbytt mot gräs. Ackumulatortankarna i undercentralen LC 35 har bytts ut då de var sönderrostade efter översvämningen 2021 (försäkringsärende).

2024

Årets större underhållsåtgärder har dels bestått i avloppsspölning av alla liggande avloppsstammar i lägenheterna och lodräta stammar och dels OVK (obligatorisk ventilations kontroll).

Vi har även genomfört mindre åtgärder som t. ex. brädkläning av muren mot brf Rakbladet samt bytt ut häcken runt lekplatsen vid sophuset på Revalgården mot ett staket. Västugan i källaren på Lilla Centralgatan 35 har iordningställts för att kunna användas som en mindre möteslokal.

2025

Den största underhållsåtgärden under året har varit asfaltering, då marken sjunkit, dels på stora parkeringen (där brf Pernau står för 74% av kostnaden) och dels körvägen vid sophuset på Revalgården. Lekplatsen vid sophuset på Revalgården har också färdigställts med flytt av gungbräda och gräsbeläggning. Garagen runt stora parkeringen målades vid vårstädningen.

Kommande underhållsåtgärder de närmsta fem åren

Årtal	Åtgärd
2026	Under året genomförs två större åtgärder. Dels så byts utomhusbelysningen i kv. Reval ut till samma sort som i kv. Libau och dels byts ytterdörrarna i kv Libau ut. Kompletterande målning av sophus och staket genomförs också, främst med hjälp av frivilliga medlemmar.
2027	Ytterdörrarna i kv. Reval byts ut.
2028	Inga större underhållsåtgärder genomförs
2029	Inga större underhållsåtgärder genomförs
2030	Inga större underhållsåtgärder genomförs

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen fattade 2025-11-13 beslut att höja årsavgiften med 4 % från 2026-01-01. Kilowattpriset på den el som medlemmarna köper från föreningen (IMD) sänks från 2,60 kr/kwH till 2,50 kr/kwH. Kwh-priset för laddström till fordonsladdning sänks från 5 kr/kwh till 4 kr/kwh.

I budget för 2026 ingår 350.325 kr för planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 15 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	254	246	312	259
Skuldsättning, kr/kvm	4 905	5 042	5 661	6 130	6 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 420	5 501	6 176	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	10
Energikostnad, kr/kvm	193	187	162	154	152
Årsavgifter, kr/kvm	820	799	742	711	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	822	784	741	835	728
Nettoomsättning, tkr	8 691	8 495	7 860	7 823	7 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	317	333	279	733	604
Soliditet, %	41	40	37	37	36

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	6 087 007	0	0	6 087 007
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 077 096	0	-14 339	7 062 757
S:a bundet eget kapital, kr	13 164 103	0	-14 339	13 149 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 360 964	332 729	14 339	24 708 032
Årets resultat, kr	332 729	-332 729	317 128	317 128
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 693 693	0	331 467	25 025 160
S:a eget kapital, kr	37 857 796	0	317 128	38 174 924

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 472 000 kr samt ianspråktagande skett med 486 339 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	24 693 693
Årets resultat, kr	317 128
Reservation till underhållsfond, kr	-472 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	486 339
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	25 025 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	25 025 160

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	8 691 208	8 448 372
Övriga rörelseintäkter		330 779	47 098
Summa Rörelseintäkter		9 021 986	8 495 470
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 597 221	-4 431 295
Övriga externa kostnader	Not 4	-207 297	-218 560
Personalkostnader	Not 5	-452 684	-425 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 145 893	-2 146 918
Summa Rörelsekostnader		-7 403 095	-7 222 108
Rörelseresultat		1 618 892	1 273 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 457	199 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 358 221	-1 139 714
Summa Finansiella poster		-1 301 764	-940 633
Resultat efter finansiella poster		317 128	332 729
Resultat före skatt		317 128	332 729
Årets resultat		317 128	332 729

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	85 956 286	88 014 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	255 208	342 708
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 211 495	88 357 388
Summa Anläggningstillgångar		86 211 495	88 357 388

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 100	2 001
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 593 729	2 633 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	381 958	365 159
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 987 787	3 001 043
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 574 862	1 029 481
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 574 862	1 029 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	657 884	1 644 422
<i>Summa Kassa och bank</i>		657 884	1 644 422
Summa Omsättningstillgångar		7 220 533	5 674 946
Summa Tillgångar		93 432 028	94 032 333

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 087 007	6 087 007
Fond för yttre underhåll	7 062 757	7 077 096
Summa Bundet eget kapital	13 149 764	13 164 103

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 708 032	24 360 964
Årets resultat	317 128	332 729
Summa Fritt eget kapital	25 025 160	24 693 693

Summa Eget kapital

38 174 925

37 857 796

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	44 230 277	43 699 167
Summa Långfristiga skulder		44 230 277	43 699 167

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 597 979	10 929 985
Leverantörsskulder		307 170	449 321
Skatteskulder	Not 14	28 643	12 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	124 467	100 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	968 567	983 626
Summa Kortfristiga skulder		11 026 826	12 475 370

Summa Skulder

55 257 103

56 174 537

Summa Eget kapital och skulder

93 432 028

94 032 333



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 618 892	1 273 362
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 145 893	2 146 918
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 145 893	2 146 918
Erhållen ränta	52 546	364 325
Erlagd ränta	-1 372 133	-1 126 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 445 198	2 658 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 575	93 726
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-102 625	161 213
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-122 200	254 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 322 997	2 913 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	5 100 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 896	-6 700 896
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 896	-6 700 896
Årets kassaflöde	1 522 101	1 312 573
Likvida medel vid årets början	5 259 273	3 946 700
Likvida medel vid årets slut	6 781 375	5 259 273



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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 204 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	7 711 920	7 560 312
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	430 013	369 563
	Hyror lokaler	12 384	12 384
	Hyror garage och parkeringsplatser	481 200	450 420
	Hyror förbrukningsbaserad	9 708	4 730
	Hyror övrigt	22 980	22 980
	Övriga primära intäkter	31 767	35 588
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 699 972	8 455 977
	Hyresbortfall	-8 764	-7 605
	<i>Summa</i>	-8 764	-7 605
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 691 208	8 448 372

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-727 506	-832 329
	Snö och halk-bekämpning	-50 750	-76 625
	Reparationer	-354 207	-380 653
	Planerat underhåll	-486 339	-276 026
	El	-971 493	-951 781
	Uppvärmning	-605 546	-607 665
	Vatten	-542 133	-469 661
	Sophämtning	-184 665	-187 723
	Fastighetsförsäkring	-201 869	-174 473
	Kabel-TV och bredband	-230 357	-247 439
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-240 426	-223 800
	Övriga driftkostnader	-1 931	-3 119
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 597 221	-4 431 295

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 428	-8 792
	Administrationskostnader	-49 226	-60 424
	Extern revision	-19 575	-21 375
	Medlemsavgifter	-44 900	-45 200
	Föreningsverksamhet	-52 545	-53 465
	Övriga förvaltningskostnader	-24 624	-29 304
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-207 297	-218 560
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-189 450	-179 700
	Revisionsarvode	-4 250	-4 000
	Övriga arvoden	-193 500	-174 500
	Sociala avgifter	-65 484	-67 136
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-452 684	-425 336
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 058 393	-2 058 393
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-87 500	-88 525
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 145 893	-2 146 918

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 600 418	118 600 418
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 649 000	5 649 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 249 418	124 249 418
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 234 738	-34 176 345
	Årets avskrivningar	-2 058 393	-2 058 393
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 293 131	-36 234 738
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 956 286	88 014 679
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 365 000	1 068 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 300 000	1 100 000
	<i>Summa</i>	169 665 000	151 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	108 217 000	108 217 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	108 217 000	108 217 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 175 450	1 175 450
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 175 450	1 175 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-832 742	-744 217
	Årets avskrivningar	-87 500	-88 525
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-920 242	-832 742
	<i>Utgående redovisat värde</i>	255 208	342 708

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 548 629	2 585 370
	Övriga fordringar	45 100	48 513
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 593 729	2 633 883
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 116	5 205
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 842	359 954
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	381 958	365 159
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken	3 574 862	1 029 481
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 574 862	1 029 481
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	7 280	9 618
	Swedbank	3 876	4 180
	Handelsbanken	646 728	1 630 624
	<i>Summa Kassa och bank</i>	657 884	1 644 422

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,96%	2030-09-01	10 229 089	116 572
Stadshypotek	3,06%	2029-12-30	6 806 764	100 000
Stadshypotek	2,85%	2029-12-01	5 900 000	100 000
Stadshypotek	3,73%	2028-06-01	10 725 000	110 000
Stadshypotek	3,02%	2027-04-30	11 117 164	121 168
Stadshypotek	0,92%	2026-09-01	9 050 239	253 156
			53 828 256	800 896

Långfristig del	44 230 277
Nästa års amortering av långfristig skuld	547 740
Lån som ska konverteras inom ett år	9 050 239
Kortfristig del	9 597 979
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 896
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 203 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	28 643	12 017
<i>Summa Skatteskulder</i>	28 643	12 017

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	16 584	0
Källskatt	95 201	88 179
Övriga kortfristiga skulder	12 682	12 242
<i>Summa Övriga skulder</i>	124 467	100 421

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	734 138	673 558
Upplupna räntekostnader	13 335	27 247
Övriga upplupna kostnader	221 094	282 821
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	968 567	983 626

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22.

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 Reval i Gävle, org.nr. 716413-6314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Reval 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Reval 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 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Reval i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pär-Ola Rooth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:28:02



Anders Östlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 06:28:48



Anders Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:26:02



Magnus Broman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:53:52



Stellan Holmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:35:55



Roger Cogne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:11:37



Bengt Dolve Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:06:31



Sofie Bostedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:04:17



Mats Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:09:44



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:23:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Reval i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:04:29



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:19:37

