



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kobben i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Kobben i Gävle med säte i Gävle org.nr. 716458-5742 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 5:10	2012-09-12	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 865
39	garageplatser varav 5 utnyttjas av angränsade fastigheter genom servitut	928
Totalt 73 objekt		3 793

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 0 rok, 6 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Alderholmen GA:6	G:A		34 / 39	Fastighetskomplement
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Flank	Ordförande
Per Olof Hildingson	Ledamot
Bo Severin	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Christer Nilsson	Ledamot
Carina Pettersson	Ledamot
Mikael Wallén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Flank, Bo Severin och Christer Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Flank, Per Olof Hildingson och Christer Nilsson.

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

Valberedning har varit: Rolf Markström (sammankallande) och Dick Skoog, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-09-17 varvid planen uppdaterades.

Bostadsavgiften höjdes med 2 % från och med januari 2025.

Bostadsavgiften från och med januari 2026 höjs med 3 %.

Större händelser som skett under året är installation av dörrautomatik i slussarna till och från garaget, förbättrad belysning på innergården.
En översyn av växtligheten på innergården har även gjorts samt en justering av in/utfartsytan till garaget.

Antalet laddboxar i garaget fortsätter att öka.
Månadsvis avläses elförbrukningen i laddboxen via datakabel och kostnaden påföres månadsavgiften för BRF-innehavaren. Samma modell utnyttjas för kallvatten, varmvatten och hushållsel. Dessa avgifter anpassas till aktuella priser inför varje nytt år.

I samband med omläggning av ett av BRF-Kobbens lån i december så bestämde styrelsen att en extra amortering med

2.000.000 kr skulle göras, förutom den löpande amorteringen som årligen är 480.000 kr. Enligt avtal med banken sker den löpande amorteringen på lånet med den högsta räntan.

Styrelsen inbjöd alla medlemmar till julmingel på TAK, Restaurang & Skybar i Fullriggaren på Gävle Strand. Glädjande erhöles 33 deltagare.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årligen sker genomgång av underhållsplanen för att kontrollera att de planerade åtgärderna är aktuella eller kan senareläggas.

Årtal	Åtgärd
2021	Nya cykelställ och utökade platser
2021	Nytt avtal (5 år) med Gavlenet om bredband och Tv
2021	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll av hela fastigheten (väsentligen goda resultat)
2022	Målning av väggar från trapphus till garage i båda husen
2022	Reducerad garagebelysning för energibesparing
2023	Underhållsspolning av avloppen i hela fastigheten
2023	Ny träspaljé ersätter ruttnad i hus 32
2023	Nytt telefonsystem installerat i Kone-hissarna
2024	Rustning och målning av utemöbler
2024	LED belysning i trapphus, garage, cykelrum och soprum
2024	Målning av linjemarkeringar i garaget
2024	Filterbyte av ventilationen
2025	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
2025	Rustning och målning av lekområdet
2025	Markförbättringar av garageinfart
2025	Automatisk dörröppnare till/från garaget
2025	Förbättrad belysning av innegården

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av soprum ute och träytorna på garaget
2026	Markförbättringar innegården
2026	Byte av hisslinor
2026	Målning av ståldörrarna
2027	Lagning av asfaltytor
2027	Styr och reglerutrustning för vatten, värme och luft
2027	Renovering av fläktaggregat
2027	Filterbyte av ventilation

Inför varje år går styrelsen igenom underhållsplanen för att bedöma ev. tillägg och förändringar.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-09-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Firman tecknas av Jörgen Flank och Christer Nilsson.

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

Valberedning har varit: Rolf Markström (sammankallande) och Dick Skoog, vald vid föreningsstämman.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	357	223	247	261
Skuldsättning, kr/kvm	5 096	5 750	5 877	7 931	8 098
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 747	7 613	7 780	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	11	12
Energikostnad, kr/kvm	175	162	166	206	198
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	964	868	708	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	79	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	925	784	907	931
Nettoomsättning, tkr	3 199	3 507	2 876	2 598	2 668
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	617	164	36	80
Soliditet, %	75	73	73	72	72

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på engångskostnader för automatiseringen av dörrsluss mellan källaren och bostadshusen, renovering av garageuppfart, förbättrad belysning och plantering på innergården. Dessa kostnader uppgick till 350 000 kronor.

Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat.

För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 3% from 2026.

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	47 846 003	0	0	47 846 003
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 193 997	0	0	15 193 997
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 046 309	0	-65 778	1 980 532
S:a bundet eget kapital, kr	65 086 309	0	-65 778	65 020 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 133 891	617 408	65 778	-3 450 705
Årets resultat, kr	617 408	-617 408	-184 733	-184 733
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 516 483	0	-118 955	-3 635 438
S:a eget kapital, kr	61 569 826	0	-184 733	61 385 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 778 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	-3 516 482
Årets resultat, kr	-184 733
Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 635 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 635 437

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	3 198 657	3 122 384
Övriga rörelseintäkter		43 276	384 893
Summa Rörelseintäkter		3 241 933	3 507 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 064 803	-1 577 099
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 992	-63 291
Personalkostnader	Not 5	-56 229	-50 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-642 182	-642 182
Summa Rörelsekostnader		-2 821 205	-2 332 993
Rörelseresultat		420 728	1 174 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3 806	54 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 655	-611 263
Summa Finansiella poster		-605 461	-556 876
Resultat efter finansiella poster		-184 733	617 408
Resultat före skatt		-184 733	617 408
Årets resultat		-184 733	617 408

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	80 402 241	81 044 423
Summa Materiella anläggningstillgångar		80 402 241	81 044 423
Summa Anläggningstillgångar		80 402 241	81 044 423

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 162	215
Aktuell skattefordran		0	178
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	833 977	1 666 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	109 240	99 471
Summa Kortfristiga fordringar		945 379	1 766 442
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	1 072 095
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 072 095
Summa Omsättningstillgångar		945 379	2 838 537
Summa Tillgångar		81 347 620	83 882 960

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 040 000	63 040 000
Fond för yttre underhåll	1 980 532	2 046 309
Summa Bundet eget kapital	65 020 532	65 086 309

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 450 705	-4 133 891
Årets resultat	-184 733	617 408
Summa Ansamlad förlust	-3 635 437	-3 516 482

Summa Eget kapital	61 385 094	61 569 827
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 851 000	13 054 000
Summa Långfristiga skulder		18 851 000	13 054 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	480 000	8 757 000
Leverantörsskulder		189 731	106 036
Skatteskulder		332	4
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	10 740	11 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	430 722	384 555
Summa Kortfristiga skulder		1 111 526	9 259 133

Summa Skulder		19 962 526	22 313 133
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		81 347 620	83 882 960
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	420 728	1 174 284
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	642 182	642 182
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	642 182	642 182
Erhållen ränta	-794	73 908
Erlagd ränta	-586 637	-635 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 479	1 254 762
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 573	67 315
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	114 375	268
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	99 802	67 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 282	1 322 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 480 000	-480 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 480 000	-480 000
Årets kassaflöde	-1 904 718	842 344
Likvida medel vid årets början	2 738 488	1 896 144
Likvida medel vid årets slut	833 770	2 738 488



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, 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	2 571 192	2 520 720
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	157 423	142 629
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 600	81 600
	Årsavgifter övrigt	64 860	63 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	327 600	327 600
	Hyror förbrukningsbaserad	24 002	16 905
	Hyror övrigt	1 826	154
	Övriga primära intäkter	12 154	11 876
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 240 657	3 165 084
	Hyresbortfall	-42 000	-42 700
	<i>Summa</i>	-42 000	-42 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 198 657	3 122 384

I Årsavgift ingår värme och tv/bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-498 748	-450 230
	Snö och halk-bekämpning	-33 159	-45 750
	Reparationer	-229 601	-56 023
	Planerat underhåll	-336 778	-131 191
	Försäkringsskador	0	-3 369
	El	-236 530	-207 919
	Uppvärmning	-256 572	-255 399
	Vatten	-170 558	-152 369
	Sophämtning	-55 109	-55 858
	Fastighetsförsäkring	-64 419	-58 301
	Kabel-TV och bredband	-136 221	-136 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 090	-21 580
	Övriga driftkostnader	-25 019	-2 888
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 064 803	-1 577 099

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 453	-4 583
	Extern revision	-12 750	-18 200
	Medlemsavgifter	-18 200	-18 200
	Föreningsverksamhet	-18 375	-8 250
	Övriga förvaltningskostnader	-4 214	-14 058
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 992	-63 291
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 000	-39 850
	Revisionsarvode	800	-3 500
	Övriga arvoden	-1 800	-25 200
	Löner och övriga ersättningar	0	25 200
	Sociala avgifter	-8 229	-7 071
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 229	-50 421
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-642 182	-642 182
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-642 182	-642 182

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 894 745	73 894 745
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 170 000	14 170 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	88 064 745	88 064 745
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 020 322	-6 378 140
	Årets avskrivningar	-642 182	-642 182
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 662 504	-7 020 322
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 402 241	81 044 423
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 209 000	2 158 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	84 009 000	75 158 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 831 000	24 831 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 831 000	24 831 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	833 770	1 666 393
	Övriga fordringar	207	184
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	833 977	1 666 577
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	3 012
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 240	96 459
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	109 240	99 471

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Handelsbanken	0	1 072 095
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 072 095

Not 11 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	2,97%	2030-12-01	6 277 000	0
Stadshypotek	4,20%	2028-12-01	6 237 000	480 000
Stadshypotek	3,83%	2027-12-01	6 817 000	0
			19 331 000	480 000

Långfristig del	18 851 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	480 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	480 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	480 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga 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	2,97%	2030-12-01	6 277 000	0
Stadshypotek	4,20%	2028-12-01	6 237 000	480 000
Stadshypotek	3,83%	2027-12-01	6 817 000	0
			19 331 000	480 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	480 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	480 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 567	4 483
Övriga kortfristiga skulder	2 173	7 055
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 740	11 538

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	303 157	241 006
Upplupna räntekostnader	15 018	0
Övriga upplupna kostnader	112 548	143 549
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	430 722	384 555

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02.

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 Kobben i Gävle, org.nr. 716458-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kobben 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 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, förfälskning, 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 Kobben 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Björklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jörgen Flank

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 15:14:00



Carina Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 14:51:12



Mikael Wallén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:52:56



Christer Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:11:09



Göran Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:25:08



Bo Severin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:52:16



Per Olof Hildingson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:02:54



Thomas Björklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:39:40



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:48:19



Revisionsberättelse 2025

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

Thomas Björklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:42:48



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:47:59



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.