



Årsredovisning 2025

HSB Brf Norrmalm I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrmalm i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1194 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 30:9	1950-07-05	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
14	förråd	108
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 844
34	p-platser	0
Totalt 103 objekt		3 952

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 8 st 2 rok, 26 st 3 rok, 8 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Lindqvist	Ordförande
Jan Gabrielli	Ledamot
Pia Karlsson	Ledamot
Elisabeth Vestby	Ledamot
Stefan Hult	Ledamot
Anna Elisabet Westin	Suppleant
Emil Bromark	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Lindqvist, Anna Westin, Emil Bromark och Stefan Hult.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av styrelsen.

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

Valberedning har varit: Kerstin Axelsson och Maud Engelbrektsson, vald vid föreningsstämman.

Fritidskommittén har varit: Anne-Christine Lindqvist och Björn Lindqvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,8%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2025-09-04, varvid planen uppdaterades.

- Under 2025 har BRF Norrmalm i Gävle;
- Inoljat alla entrépartier (ekdörrar)
 - Bytt ut kodlåsen till samtlig ingångar mot Norra gatan, samt källarnedgångar och cykelhus.
 - Uppdaterat skyddsrumen efter nedslag från MSB (en besparing på ca: 100 000 kr)
 - Sågat bort delar av träd som växer in i vår cykel/sophus.
 - Planterat ett träd vid (bommen) parkeringen mot Rådmansgatan.
 - Installerat en kompressor i cykelhuset för pumpning av cykeldäck.
 - Tagit ner två träd som var sjuka och risk för att falla ned.
 - Aktiviteter under året har varit två städdagar, grillkväll och Julmys.
 - Inköpt ny skrivare till kontoret

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

Årtal	Åtgärd
2020	Färdigställande av lokal till lägenhet, samt försäljning av lägenhet februari 2020. Byggt 3 st nya källarförråd.
2021	Byggt staket på baksidan mot nordost. Utökat belysning på innergården.
2021-2023	Återställning av vattenskadade utrymmen; Föreningslokal (golv, kök, väggar toaletter etc). Bastu/träningslokal; golv, väggar, bastu, våtutrymmen. Pannrum; återställning av diverse funktioner. Källare; torkning av vattenskadade utrymmen. Allt slutfört och besiktigt under sommaren 2023.
2024	Utbyte av samtliga portar från aluminium till ekdörrar, byte av belysning, samt målning i alla trapphus.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

Årtal	Åtgärd
2026-2029	Målning av sophus/cykel hus, Plantering av träd, ersättning för det borttagna träd. Byte motorvärmarruttag, Byte tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	168	104	105	144	102
Skuldsättning, kr/kvm	2 364	2 379	2 394	2 370	2 385
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 430	2 445	2 461	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	224	209	194	186	175
Årsavgifter, kr/kvm	748	692	641	583	569
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	713	693	785	610
Nettoomsättning, tkr	3 043	2 818	2 615	2 503	2 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	-497	-157	136	-177
Soliditet, %	35	34	36	36	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	84 775	0	0	84 775
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 447 550	0	0	2 447 550
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	972 560	0	109 000	1 081 560
S:a bundet eget kapital, kr	3 504 885	0	109 000	3 613 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 085 239	-496 909	-109 000	1 479 330
Årets resultat, kr	-496 909	496 909	180 915	180 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 588 330	0	71 915	1 660 245
S:a eget kapital, kr	5 093 215	0	180 915	5 274 130

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 588 330
Årets resultat, kr	180 915
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 660 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 660 245

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 043 125	2 817 089
Övriga rörelseintäkter		810	1 236
Summa Rörelseintäkter		3 043 935	2 818 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 825 968	-2 284 884
Övriga externa kostnader	Not 4	-125 747	-119 322
Personalkostnader	Not 5	-137 739	-127 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-483 178	-445 940
Summa Rörelsekostnader		-2 572 633	-2 977 237
Rörelseresultat		471 302	-158 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		943	2 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 331	-340 737
Summa Finansiella poster		-290 388	-337 997
Resultat efter finansiella poster		180 915	-496 909
Resultat före skatt		180 915	-496 909
Årets resultat		180 915	-496 909

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	13 600 498	13 614 303
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	100 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 600 498	13 714 303
Summa Anläggningstillgångar		13 600 498	13 714 303

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 762	2 523
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 213 944	1 145 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	74 891	185 939
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 290 597	1 333 519
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	280 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		280 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	13 185	3 400
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 185	3 400
Summa Omsättningstillgångar		1 583 782	1 336 919
Summa Tillgångar		15 184 280	15 051 222

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 532 325	2 532 325
Fond för yttre underhåll	1 081 560	972 560
Summa Bundet eget kapital	3 613 885	3 504 885

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 479 330	2 085 239
Årets resultat	180 915	-496 909
Summa Fritt eget kapital	1 660 245	1 588 330

Summa Eget kapital	5 274 130	5 093 215
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 448 391	5 413 989
Summa Långfristiga skulder		2 448 391	5 413 989

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 892 131	3 985 881
Leverantörsskulder		111 181	126 275
Skatteskulder	Not 13	10 581	2 616
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 462	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	445 404	428 946
Summa Kortfristiga skulder		7 461 759	4 544 018

Summa Skulder		9 910 150	9 958 007
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 184 280	15 051 222
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	471 302	-158 912
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	483 178	445 940
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	483 178	445 940
Erhållen ränta	336	2 740
Erlagd ränta	-295 738	-348 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	659 079	-58 432
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	111 342	-19 449
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 898	-18 774
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	127 240	-38 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	786 319	-96 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-369 374	-648 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 374	-648 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-59 348	-59 348
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 348	-59 348
Årets kassaflöde	357 597	-804 752
Likvida medel vid årets början	1 134 145	1 938 898
Likvida medel vid årets slut	1 491 743	1 134 145



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 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	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	2 767 668	2 543 808
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	109 422	117 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	122 400	122 400
	Hyror övrigt	27 840	27 840
	Övriga primära intäkter	16 220	16 257
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 043 550	2 827 889
	Hysesbortfall	-425	-10 800
	<i>Summa</i>	-425	-10 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 043 125	2 817 089

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-347 804	-328 216
	Snö och halk-bekämpning	-38 943	-47 693
	Reparationer	-98 245	-199 445
	Planerat underhåll	0	-463 512
	Försäkringsskador	-3 623	-15 540
	El	-195 830	-158 244
	Uppvärmning	-489 987	-486 264
	Vatten	-198 040	-181 752
	Sophämtning	-83 603	-87 329
	Fastighetsförsäkring	-91 180	-87 255
	Kabel-TV och bredband	-146 613	-135 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 470	-86 180
	Övriga driftkostnader	-34 630	-8 302
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 825 968	-2 284 884

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 385	-2 450
	Administrationskostnader	-37 986	-43 414
	Extern revision	-16 400	-15 125
	Konsultkostnader	-2 266	-5 141
	Medlemsavgifter	-24 500	-24 500
	Föreningsverksamhet	-6 804	-8 537
	Övriga förvaltningskostnader	-20 407	-20 156
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-125 747	-119 322

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-110 000	-91 500
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-11 000	-7 500
	Sociala avgifter	-10 479	-24 091
	Övriga personalkostnader	-1 760	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 739	-127 091

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	-436 413	-399 175
	Avskrivning på markanläggning	-46 765	-46 765
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-483 178	-445 940

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 692 789	19 144 039
	Ingående anskaffningsvärde mark	148 140	148 140
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 341 378	1 341 378
	Årets investeringar	469 374	548 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 651 681	21 182 307
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 568 004	-7 122 064
	Årets avskrivningar	-483 178	-445 940
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 051 183	-7 568 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 600 498	13 614 303
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	21 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	265 000	98 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	32 865 000	28 498 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 724 000	10 724 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 724 000	10 724 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 198 558	1 130 745
	Övriga fordringar	15 386	14 312
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 213 944	1 145 057
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	607	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 284	185 939
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	74 891	185 939

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

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken	280 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	280 000	0

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

Kassa och bank

Handelsbanken	11 985	0
Handelsbanken	1 200	3 400
<i>Summa Kassa och bank</i>	13 185	3 400

Not 12	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	3,95%	2026-01-22	1 200 000	0
Stadshypotek	4,20%	2026-02-13	2 726 533	0
Stadshypotek	3,84%	2027-09-01	2 507 739	59 348
Stadshypotek	0,84%	2026-09-01	2 906 250	0
			9 340 522	59 348

Långfristig del	2 448 391
Nästa års amortering av långfristig skuld	59 348
Lån som ska konverteras inom ett år	6 832 783
Kortfristig del	6 892 131
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	59 348
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	237 392
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	10 581	2 616
<i>Summa Skatteskulder</i>	10 581	2 616

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31 2024-12-31

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2 462	300
-----------------------------	-------	-----

<i>Summa Övriga skulder</i>	2 462	300
-----------------------------	--------------	------------

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	254 313	230 787
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	31 660	36 067
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	159 431	162 092
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	445 404	428 946
---	----------------	----------------

Not 16 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 Norrmalm i Gävle, org.nr. 785000-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrmalm 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, 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 Norrmalm 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

Anders Sandin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Björn Lindqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:26:49



Jan Gabrielli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 15:35:56



Elisabeth Vestby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:54:19



Pia Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:40:23



Stefan Hult

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:36:07



Anders Sandin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:38:21



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:04:56



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Sandin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:35:50



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:04:30



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.