



Årsredovisning 2025

HSB brf Belgien I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Belgien i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1129 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väster 19:2	1937-01-05	1937
Väster 19:3	1937-12-20	1937
Väster 19:4	1935-12-15	1936
Väster 19:5	1935-03-15	1935

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. 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
9	förråd	268
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 710
36	p-platser	0
Totalt 113 objekt		3 978

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 43 st 2 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Morén	Ordförande
Christer Forsberg	Ledamot
Lena Haglöf	Ledamot
Jimmy Wendel	Ledamot
David Zackrisson	Ledamot
Kristoffer Bergkvist	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Morén och David Zackrisson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen utser valberedare inom styrelsen enligt valdvid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,8%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-05-12, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste åren har föreningen utfört följande större arbeten:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar påbörjas.
2021	Fönster- och balkongdörrsbytet slutförs.
2022	Putsåterställning kring fönster efter fönsterbytet samt mindre putsilagningar på sockelpartiet. Byte av samtliga (6 stycken) exteriöra källardörrar, Installation av sex laddstationer för elladdning av bilar,
2024	Förbättrad dränering vid källartrappor, Kaplansgatan 23 och Valbogatan 18. Ombyggnad av soprummet, tidigare containerlösning ersatt med kärl för hushållssopor. OVK-besiktning genomförd för föreningens fastigheter.
2025	Byte av två tvättmaskiner. Byte armaturer parkeringsbelysning. Markarbete och 12 nya cykelställ.

Föreningen planerar följande större arbeten inom de närmsta åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Strykning 2 ggr, träpanel och träfönster. Byte av vik- och vipportar. Byte av torktumlare, torkskåp samt torkrumsutrustning. Lagning av grusytor.
2027	Lackering av stuprör samt byte av cirkulationspump för värmen. Byte av tvättmaskiner och torkutrustning.
2028	Renovering/byte av balkonger. Helmålning tvättstugor. Byte av tvättmaskiner, mangel och torkutrustning.
2029	Slätputs, omputsning 25 % av ytan och strykning efter slutfört arbete med balkonger.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	177	139	186	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 682	2 734	2 790	2 842	2 891
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 876	2 932	2 988	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	276	252	242	235	229
Årsavgifter, kr/kvm	811	790	751	683	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	782	759	697	680
Nettoomsättning, tkr	3 188	3 112	2 955	2 771	2 702
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	156	162	38	374
Soliditet, %	33	33	32	31	31

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader.

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

Föreningens kassaflöde är positivt med 219 498 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt underhåll och investeringar. Kommande balkongprojekt kommer finansieras genom nya lån och avgiftshöjningar/eventuell balkongavgift.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	123 350	0	0	123 350
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 797 092	0	-163 699	2 633 393
S:a bundet eget kapital, kr	2 920 442	0	-163 699	2 756 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 771 324	156 204	163 699	3 091 227
Årets resultat, kr	156 204	-156 204	-77 527	-77 527
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 927 528	0	86 172	3 013 700
S:a eget kapital, kr	5 847 970	0	-77 527	5 770 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt ianspråktagande skett med 300 699 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 927 528
Årets resultat, kr	-77 527
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	300 699
Summa till föreningsstämans förfogande, kr	3 013 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 013 700

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	3 187 942	3 111 304
Övriga rörelseintäkter		0	540
Summa Rörelseintäkter		3 187 942	3 111 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 351 322	-2 018 988
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 674	-85 226
Personalkostnader	Not 5	-70 902	-56 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-451 645	-451 645
Summa Rörelsekostnader		-2 946 543	-2 612 403
Rörelseresultat		241 399	499 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 805	22 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 731	-365 711
Summa Finansiella poster		-318 926	-343 237
Resultat efter finansiella poster		-77 527	156 204
Resultat före skatt		-77 527	156 204
Årets resultat		-77 527	156 204

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	14 566 395	15 018 040
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 566 395	15 018 040
Summa Anläggningstillgångar		14 566 395	15 018 040

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-201	3 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	837 236	1 366 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	116 123	152 582
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		953 159	1 522 716
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 750 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 750 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 703 159	2 522 716
Summa Tillgångar		17 269 553	17 540 755

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	123 350	123 350
Fond för yttre underhåll	2 633 393	2 797 092
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 756 743	2 920 442
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 091 227	2 771 324
Årets resultat	-77 527	156 204
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 013 700	2 927 528
Summa Eget kapital	5 770 443	5 847 970

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1110 459 588	5 758 112
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 459 588	5 758 112
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	208 256	5 117 988
Leverantörsskulder	125 874	119 388
Skatteskulder	Not 1213 441	6 679
Övriga kortfristiga skulder	Not 13218 723	232 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14473 228	458 442
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 039 522	5 934 673
Summa Skulder	11 499 110	11 692 785
Summa Eget kapital och skulder	17 269 553	17 540 755



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 399	499 441
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	451 645	451 645
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	451 645	451 645
Erhållen ränta	19 680	20 411
Erlagd ränta	-333 931	-366 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	378 793	604 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 179	-67 312
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	8 782	-52 660
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	48 961	-119 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427 754	484 769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-208 256	-208 256
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-208 256	-208 256
Årets kassaflöde	219 498	276 513
Likvida medel vid årets början	2 318 738	2 042 225
Likvida medel vid årets slut	2 538 235	2 318 738



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	2 872 020	2 793 852
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	134 241	135 407
	Hyror lokaler	24 144	25 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	133 200	132 500
	Hyror förbrukningsbaserad	4 402	2 194
	Hyror övrigt	15 144	13 644
	Övriga primära intäkter	12 043	16 595
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 195 194	3 119 272
	Hyresbortfall	-7 252	-7 968
	<i>Summa</i>	-7 252	-7 968
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 187 942	3 111 304

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	-476 687	-419 952
	Snö och halk-bekämpning	-50 791	-44 531
	Reparationer	-122 534	-163 264
	Planerat underhåll	-300 699	-95 773
	Försäkringsskador	-3 176	0
	El	-233 856	-207 391
	Uppvärmning	-577 584	-572 846
	Vatten	-284 390	-223 290
	Sophämtning	-91 691	-89 522
	Fastighetsförsäkring	-52 790	-50 841
	Kabel-TV och bredband	-37 853	-37 836
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 272	-113 350
	Övriga driftkostnader	0	-392
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 351 322	-2 018 988

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 381	-16 236
	Extern revision	-18 200	-22 375
	Konsultkostnader	0	-7 228
	Medlemsavgifter	-28 400	-28 400
	Föreningsverksamhet	-5 654	-1 603
	Övriga förvaltningskostnader	-9 040	-9 386
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 674	-85 226
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 350	-40 275
	Övriga arvoden	-1 600	-2 750
	Sociala avgifter	-16 952	-13 518
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 902	-56 543
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	-451 645	-451 645
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-451 645	-451 645

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 330 190	20 330 190
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 826	55 826
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 386 016	20 386 016
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 367 976	-4 916 331
	Årets avskrivningar	-451 645	-451 645
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 819 621	-5 367 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 566 395	15 018 040
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	204 000	167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	52 804 000	50 767 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	11 700 000	11 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 700 000	11 700 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	788 235	1 318 738
	Övriga fordringar	49 001	47 751
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	837 236	1 366 489
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 188	2 063
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 936	150 519
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 123	152 582

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placering HSB 1,6%	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 1,4%	750 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 750 000	1 000 000

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	2,48%	2027-03-30	2 731 240	28 752
Stadshypotek	2,96%	2030-09-30	2 237 996	120 000
Stadshypotek	2,73%	2028-09-30	2 731 240	28 752
Stadshypotek 164-4251	2,48%	2027-03-30	2 967 368	30 752
			10 667 844	208 256

Långfristig del	10 459 588
Nästa års amortering av långfristig skuld	208 256
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	208 256
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	208 256
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	833 024
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder	13 441	6 679
<i>Summa Skatteskulder</i>	13 441	6 679

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	297
Inre fond	215 684	231 879
Övriga kortfristiga skulder	3 039	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	218 723	232 176

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	264 259	250 685
	Upplupna räntekostnader	54 045	48 246
	Övriga upplupna kostnader	154 924	159 511
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	473 228	458 442

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

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 Belgien i Gävle, org.nr. 785000-1129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Belgien i Gävle för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Belgien i Gävle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Belgien I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571750041**

Fredrik Morén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:11:27



Jimmy Wendel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:30:51



David Zackrisson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:38:47



christer forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 16:07:18



Lena Haglöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:24:52



Kristoffer Bergkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:39:36



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:37:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Belgien I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571849328**

Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:37:07



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.