







Årsredovisning 2025

HSB brf Rostock I Gävle

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Rostock i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1178 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 26:13	1963-01-01	1966
Södertull 26:12	1963-01-01	1966
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
1	lokaler (hyresrätt)	46
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 543
57	garageplatser	1 130
2	mc-platser	20
Totalt 119 objekt		**5 739**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 4 st 2 rok, 17 st 3 rok, 28 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Arne Boberg	Ordförande
Göran Lindgren	Ledamot
Carin Annika Cedvall	Ledamot
Monica Persson	Ledamot
Daniel Lindkvist	Ledamot, HSB
Birgitta Strandberg	Suppleant
Bengt Gustafsson	Suppleant
Anton Hedbern	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Cedvall och Per-Arne Boberg, .

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Lindgren, Per Arne Boberg och Daniel Lindkvist.

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

Valberedning har varit: Jan Jacobsson och Eva-Lisa Roslin , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 . På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-11-18, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2021	Projektering för laddning elbilar i garaget samt installation av ny belysning i garaget
2022	Installation av nya tvättmaskiner i tvättstugorna
2023	Byte stolpar till tak samt spaljéer på innergården. Byte entréer inklusive glaspartier. Inköp av hjärtstartare.
2024	Installerat porttelefoni samt brandsäkrat bastun. GavleNet ny leverantör av bredband 1 Januari 2024.
2025	Förbättrat belysningen i garaget. Monterat flera lysen på innergården. Installerat nytt bastuaggregat. Uppfräschning av innergården.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Underhållav hissar och utbyte av hissar vartefter reservdelar tar slut till de befintliga.

Årtal	Åtgärd
2026	Uppföljning av OVK. Planering inför installation av elbils laddstolpar. Byte av portar mot innergården.
2027	Underhåll av hissar, samt ev. utbyte av hiss vid behov.
2028	Underhåll av hissar, samt ev. utbyte av hiss vid behov.
2029	Underhåll av hissar, samt ev. utbyte av hiss vid behov.
2030	Underhåll av hissar, samt ev. utbyte av hiss vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	126	141	201	211
Skuldsättning, kr/kvm	102	172	329	411	733
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	129	218	416	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	164	156	150	183	180
Årsavgifter, kr/kvm	579	575	563	539	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	528	519	518	628	635
Nettoomsättning, tkr	2 967	2 977	2 899	2 882	2 913
Resultat efter finansiella poster, tkr	475	475	566	498	715
Soliditet, %	89	85	78	75	66

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	538 210	0	0	538 210
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	98 350	0	0	98 350
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 103 170	0	2 599	3 105 768
S:a bundet eget kapital, kr	**3 739 730**	**0**	**2 599**	**3 742 328**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 054 568	474 904	-2 599	5 526 874
Årets resultat, kr	474 904	-474 904	474 835	474 835
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 529 472**	**0**	**472 236**	**6 001 709**
S:a eget kapital, kr	**9 269 202**	**0**	**474 835**	**9 744 037**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 401 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	5 529 472
Årets resultat, kr	474 835
Reservation till underhållsfond, kr	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 001 708**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 001 708**

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	2 967 337	2 964 687
Övriga rörelseintäkter		62 274	12 265
Summa Rörelseintäkter		**3 029 611**	**2 976 952**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 078 587	-2 007 299
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 923	-80 348
Personalkostnader	Not 5	-89 074	-112 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-270 417	-247 566
Summa Rörelsekostnader		**-2 523 001**	**-2 447 594**
Rörelseresultat		**506 610**	**529 357**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	13 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 880	-67 962
Summa Finansiella poster		**-31 775**	**-54 453**
Resultat efter finansiella poster		**474 835**	**474 904**
Resultat före skatt		**474 835**	**474 904**
Årets resultat		**474 835**	**474 904**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 138 848	9 409 265
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 138 848**	**9 409 265**
Summa Anläggningstillgångar		**9 138 848**	**9 409 265**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 970	2 981
Aktuell skattefordran		7 334	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 670 726	1 302 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	164 822	161 643
Summa Kortfristiga fordringar		**1 846 852**	**1 466 814**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 415	357
Summa Kassa och bank		**5 415**	**357**
Summa Omsättningstillgångar		**1 852 267**	**1 467 171**
Summa Tillgångar		**10 991 115**	**10 876 436**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		636 560	636 560
Fond för yttre underhåll		3 105 768	3 103 170
Summa Bundet eget kapital		**3 742 328**	**3 739 730**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 526 874	5 054 568
Årets resultat		474 835	474 904
Summa Fritt eget kapital		**6 001 708**	**5 529 472**
Summa Eget kapital		**9 744 037**	**9 269 202**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	588 135	988 135
Leverantörsskulder		220 762	131 816
Skatteskulder	Not 12	50	15 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	62 559	58 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	375 572	413 632
Summa Kortfristiga skulder		**1 247 078**	**1 607 234**
Summa Skulder		**1 247 078**	**1 607 234**
Summa Eget kapital och skulder		**10 991 115**	**10 876 436**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	506 610	529 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 417	247 566
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**270 417**	**247 566**
Erhållen ränta	105	13 509
Erlagd ränta	-35 026	-71 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**742 106**	**719 127**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 061	40 366
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 990	-42 855
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**34 928**	**-2 488**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**777 034**	**716 638**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-373 916
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-373 916**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-400 000**	**-900 000**
Årets kassaflöde	**377 034**	**-557 278**
Likvida medel vid årets början	**1 297 866**	**1 855 144**
Likvida medel vid årets slut	**1 674 900**	**1 297 866**

Dokument-ID 092221155575752924 86 Signerat PAB, CAC, GL, MP, DL, BS, OR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

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

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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 möte 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 448 744	2 448 744
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	112 081	96 190
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	70 800	65 100
Hyror garage och parkeringsplatser	322 770	321 570
Hyror förbrukningsbaserad	0	24 156
Övriga primära intäkter	12 962	10 727
Summa Bruttoomsättning	**2 967 357**	**2 966 487**
Hyresbortfall	-20	-1 800
Summa	**-20**	**-1 800**
Summa Nettoomsättning	**2 967 337**	**2 964 687**

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-523 926	-455 152
Snö och halk-bekämpning	-38 203	-69 589
Reparationer	-54 061	-100 577
Planerat underhåll	-61 401	0
El	-226 025	-195 693
Uppvärmning	-503 644	-513 808
Vatten	-213 457	-183 219
Sophämtning	-72 554	-74 144
Fastighetsförsäkring	-72 011	-89 312
Kabel-TV och bredband	-184 530	-186 642
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 966	-136 610
Övriga driftkostnader	-810	-2 552
Summa Driftskostnader	**-2 078 587**	**-2 007 299**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 696	-11 238
	Administrationskostnader	-16 979	-9 202
	Extern revision	-18 950	-15 822
	Medlemsavgifter	-25 700	-25 700
	Föreningsverksamhet	-8 690	-4 000
	Övriga förvaltningskostnader	-5 907	-14 385
	Summa Övriga externa kostnader	**-84 923**	**-80 348**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-49 850	-52 600
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-23 800	-43 600
	Sociala avgifter	-10 424	-11 181
	Summa Personalkostnader	**-89 074**	**-112 381**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-270 417	-247 566
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-270 417**	**-247 566**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 710 709	15 336 793
	Ingående anskaffningsvärde mark	451 719	451 719
	Årets investeringar	0	373 916
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**16 162 428**	**16 162 428**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 753 163	-6 505 597
	Årets avskrivningar	-270 417	-247 566
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 023 580**	**-6 753 163**
	Utgående redovisat värde	**9 138 848**	**9 409 265**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 361 000	2 974 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 264 000	1 070 000
Summa	**68 025 000**	**66 444 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	5 047 100	10 285 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**5 047 100**	**10 285 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 669 485	1 297 509
	Övriga fordringar	1 241	4 681
	Summa Övriga fordringar	**1 670 726**	**1 302 190**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 822	161 643
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**164 822**	**161 643**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	2 557	357
	Bankkonto 3	2 858	0
	Summa Kassa och bank	**5 415**	**357**

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,48%	2026-08-25	588 135	0
			588 135	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	588 135
Kortfristig del	588 135

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	50	15 565
	Summa Skatteskulder	**50**	**15 565**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	53 440	53 440
	Inre fond	4 646	4 646
	Övriga kortfristiga skulder	4 473	0
	Summa Övriga skulder	**62 559**	**58 086**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	245 203	246 758
	Upplupna räntekostnader	0	3 146
	Övriga upplupna kostnader	130 369	163 728
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**375 572**	**413 632**

Not 15 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 Rostock i Gävle, org.nr. 785000-1178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Rostock i Gävle för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Rostock 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sundström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Per Arne Boberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:07:05

Carin Annika Cedvall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:52:47

Göran Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:57:39

Monica Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:48:35

Daniel Lindkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:16:28

Bo Sundström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:04:14

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:12:01

Revisionsberättelse 2025

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

Bo Sundström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:06:09

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:10:01

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.