







Årsredovisning 2025

HSB Brf Studenten I Gävle

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Studenten i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1079 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nortull 27:14	1953-01-01	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	105
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 834
7	p-platser	0
Totalt 44 objekt		**1 939**

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 13 st 2 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Lindström	Ordförande
Pia Möller	Ledamot
Peter Torstendahl	Ledamot
Karin Renström	Ledamot
Hugo Edin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Lindström, Peter Torstendahl, Karin Renström och Hugo Edin.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Torstendahl, Lennart Lindström, Karin Renström och Hugo Edin.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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 2025-10-02.

Årsavgiften förändrades fr.om. 2025-01-01 med 4%.

En förändring 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 i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållplan 2025-10-02 varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Underhåll/reparation av hissen.
2022	Större reparation av hissen (hisskorg och elektronik). Förstärkning av grund p g a skador efter översvämningen i Gävle i augusti -21. Inre målning av soprummet. Ventilationskontroll (OVK-besiktning).
2023	Uppföljning av ventilationskontroll (OVK-besiktning); renblåsning av alla spalt/friskluftsventiler och byten av filter samt byte av felaktigt installerade fläktar i vissa lägenheter. Byte av torktumlare i tvättstugan.
2024	Byte av tvättmaskin i tvättstugan.
2025	Inga större underhållsåtgärder.

.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte elmätare och temperaturmätare för varje lägenhet. Byte luftavfuktare torktumsutrustning.
2027	Målning av trappräcken. Byte golvplacerad kallmangel.
2028	Byte av tvättmaskin. Byte cirkulationspump vatten. OVK-besiktning. Översyn dagvattenbrunn. Omfogning av våtrum tvättstuga.
2029	Inga större åtgärder detta år.
2030	Renovering av balkonger och balkongräcken.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	239	121	148	186
Skuldsättning, kr/kvm	2 467	2 514	2 560	2 606	2 653
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 609	2 658	2 707	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	278	254	253	233	229
Årsavgifter, kr/kvm	952	929	841	809	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	946	921	872	833	818
Nettoomsättning, tkr	1 835	1 785	1 656	1 616	1 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	186	-32	6	117
Soliditet, %	29	29	26	26	26

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	47 540	0	0	47 540
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 320 147	0	-43 179	1 276 968
S:a bundet eget kapital, kr	**1 367 687**	**0**	**-43 179**	**1 324 508**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	529 582	185 727	43 179	758 489
Årets resultat, kr	185 727	-185 727	18 965	18 965
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**715 309**	**0**	**62 144**	**777 454**
S:a eget kapital, kr	**2 082 996**	**0**	**18 965**	**2 101 962**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 179 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	715 309
Årets resultat, kr	18 965
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 179
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**777 453**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**777 453**

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	1 835 179	1 785 370
Summa Rörelseintäkter		**1 835 179**	**1 785 370**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 366 639	-1 174 287
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 455	-73 559
Personalkostnader	Not 5	-34 567	-41 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-223 827	-223 827
Summa Rörelsekostnader		**-1 700 487**	**-1 512 674**
Rörelseresultat		**134 692**	**272 696**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 842	3 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 569	-90 572
Summa Finansiella poster		**-115 727**	**-86 969**
Resultat efter finansiella poster		**18 965**	**185 727**
Resultat före skatt		**18 965**	**185 727**
Årets resultat		**18 965**	**185 727**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 666 358	5 890 185
Summa Materiella anläggningstillgångar		**5 666 358**	**5 890 185**
Summa Anläggningstillgångar		**5 666 358**	**5 890 185**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 538	6 259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 412 516	1 218 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	138 038	140 956
Summa Kortfristiga fordringar		**1 557 092**	**1 366 092**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	493	2 183
Summa Kassa och bank		**493**	**2 183**
Summa Omsättningstillgångar		**1 557 585**	**1 368 275**
Summa Tillgångar		**7 223 943**	**7 258 461**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 540	47 540
Fond för yttre underhåll		1 276 968	1 320 147
Summa Bundet eget kapital		**1 324 508**	**1 367 687**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		758 489	529 582
Årets resultat		18 965	185 727
Summa Fritt eget kapital		**777 454**	**715 309**
Summa Eget kapital		**2 101 962**	**2 082 997**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 317 208	4 785 079
Summa Långfristiga skulder		**3 317 208**	**4 785 079**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 467 871	89 564
Leverantörsskulder		85 272	69 655
Skatteskulder	Not 12	4 234	5 819
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	13 213	6 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	234 183	219 299
Summa Kortfristiga skulder		**1 804 773**	**390 385**
Summa Skulder		**5 121 981**	**5 175 464**
Summa Eget kapital och skulder		**7 223 943**	**7 258 461**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 692	272 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	223 827	223 827
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**223 827**	**223 827**
Erhållen ränta	1 842	3 603
Erlagd ränta	-117 835	-84 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**242 526**	**415 515**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 478	-107 487
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	36 347	-58 924
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**48 825**	**-166 412**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**291 351**	**249 103**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-89 564	-89 564
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-89 564**	**-89 564**
Årets kassaflöde	**201 787**	**159 539**
Likvida medel vid årets början	**1 116 490**	**956 951**
Likvida medel vid årets slut	**1 318 277**	**1 116 490**

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:	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	1 716 648	1 650 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	30 119	52 971
	Hyror lokaler	38 964	38 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 600	33 600
	Övriga primära intäkter	15 848	10 791
	Summa Bruttoomsättning	**1 835 179**	**1 786 170**
	Hyresbortfall	0	-800
	Summa	**0**	**-800**
	Summa Nettoomsättning	**1 835 179**	**1 785 370**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-314 336	-308 771
	Snö och halk-bekämpning	-24 178	-44 420
	Reparationer	-104 908	-49 124
	Planerat underhåll	-84 179	-54 045
	Försäkringsskador	-58 632	0
	El	-113 118	-101 438
	Uppvärmning	-261 960	-258 860
	Vatten	-164 743	-132 621
	Sophämtning	-51 606	-51 023
	Fastighetsförsäkring	-93 140	-89 558
	Kabel-TV och bredband	-27 030	-20 230
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 744	-60 500
	Övriga driftkostnader	-5 065	-3 697
	Summa Driftskostnader	**-1 366 639**	**-1 174 287**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-19 745	-13 810
	Extern revision	-18 397	-19 458
	Konsultkostnader	0	-9 562
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 800
	Övriga förvaltningskostnader	-18 513	-11 929
	Summa Övriga externa kostnader	**-75 455**	**-73 559**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-27 000	-28 199
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Sociala avgifter	-7 567	-9 802
	Summa Personalkostnader	**-34 567**	**-41 001**

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	-223 827	-223 827
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-223 827**	**-223 827**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 239 670	10 239 670
	Ingående anskaffningsvärde mark	129 700	129 700
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**10 369 370**	**10 369 370**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 479 185	-4 255 358
	Årets avskrivningar	-223 827	-223 827
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 703 011**	**-4 479 185**
	Utgående redovisat värde	**5 666 358**	**5 890 185**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	168 000	182 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**26 768 000**	**25 582 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	5 942 000	5 942 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**5 942 000**	**5 942 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 317 784	1 114 307
	Övriga fordringar	94 732	104 571
	Summa Övriga fordringar	**1 412 516**	**1 218 878**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 038	140 956
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**138 038**	**140 956**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	1 690
	Bankkonto 4	493	493
	Summa Kassa och bank	**493**	**2 183**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,03%	2029-10-30	1 220 772	13 564
Stadshypotek	3,99%	2027-04-30	730 000	20 000
Stadshypotek	2,66%	2027-04-30	1 416 000	16 000
Stadshypotek	0,9%	2026-04-30	1 418 307	40 000
			4 785 079	**89 564**

Långfristig del	3 317 208
Nästa års amortering av långfristig skuld	49 564
Lån som ska konverteras inom ett år	1 418 307
Kortfristig del	1 467 871
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	89 564
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	358 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	4 234	5 819
	Summa Skatteskulder	**4 234**	**5 819**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	3 245	3 245
	Övriga kortfristiga skulder	9 968	2 803
	Summa Övriga skulder	**13 213**	**6 048**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	139 738	110 648
	Upplupna räntekostnader	16 997	17 263
	Övriga upplupna kostnader	77 448	91 388
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**234 183**	**219 299**

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 Studenten i Gävle, org.nr. 785000-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Studenten 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 Studenten 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lennart Lindström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:15:41

Pia Möller
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:52:35

Hugo Edin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:51:18

Peter Torstendahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:17:45

Karin Renström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:19:44

Mikael Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:36:23

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:43:53

Revisionsberättelse 2025

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

Mikael Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:38:03

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:41:59

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.