



Årsredovisning 2025

HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Engelbrektsgårdarna i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väster 10:2	1944-10-01	1946
Väster 10:5	1944-10-01	1946
Väster 10:6	1944-10-01	1946
Väster 9:3	1944-11-15	1946

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 764
1	Lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	215
40	Förråd	521
15	Garageplatser	225
3	Garageplatser mc	18
80	P-platser med el	0
32	P-platser utan el	0
12	Laddplatser	0
Totalt 375 objekt		10 743

Föreningens lägenheter fördelas på:

24 st 1 rum och kokskåp, 14 st 1 rum och kokvrå, 11 st 2 rum och kokvrå, 81 st 2 rok, 51 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Wiktoria Sjörling	Ordförande
Inga Bostrand	Ledamot
Jan Eklund	Ledamot
Lena Siljeholm	Ledamot
Linda Davidsson	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Jeanette Persson	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga Bostrand, Lars Eriksson, Jan Eklund och Lena Siljeholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wiktoria Sjörling, Jan Eklund, Linda Davidsson och Lars Eriksson.

Revisorer har varit: Tommy Staaf med Ann Vestholm som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Pelle Persson (sammanställande) och Irene Vestholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-08-15.

Arbeten som utförts under året

- Styrelsen har ett pågående arbete med att förnya cykelställen utomhus till cykelställ med ramlås för att öka säkerheten för de som önskar parkera sina cyklar utomhus. Cykelparkeringen längs Brändströmsgatan har flyttas till nya platser för att inte stå i vägen för bilparkeringen.
- Cylinderringar kring låsen på samtliga källardörrar har bytts ut för att vara mer motståndskraftiga mot inbrott.
- Brandinspektion har genomförts.
- Tre nya träd har planterats på iniegården mellan Klintbergsgatan och Brändströmsgatan.
- Spolning VVS har genomförts i de lägenheter som ej kunnat spolas i samband med ordinarie spolning.
- Utbyte av tvättmaskin i tvättstugan på Brändströmsgatan 19.
- Dagvattenbrunnar på området har rensats.
- Parkeringslinjer har målats längs Brändströmsgatan.
- Service och genomgång av motorvärmarruttag.
- Utökat rättbekämpning med fler rättfällor.
- Renovering av bastu på Brändströmsgatan 15.
- Styrelsen har jobbat mer aktivt med problematiken kring olovliga andrahandsuthyrningar.

Styrelsen kommer under kommande år att utreda om ett införande av IMD-el.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Årtal	Åtgärd
2013/2014	Balkongbyte.
2014	Rör och ventilationsmärkning. Renovering av garagenedfarter, p-plats och stödmur.
2015	Byte av 2 st manglar.
2016	Byte av vattenmätare.
2017	Nytt expansionskärl. Nya handukstorkar i fyra hus.
2018	Skyltning parkering.
2019	VVS-badrumskassetter. Byte torktumlare. Fasadvätt och takunderhåll.
2020	Underhåll av trappor. Installation av fallskydd och takstege. Asfaltering. Ny tvättmaskin. Byte av stuprörsgeländare och lövavskiljare. Besiktning av tak och vindar.
2021	Strålkastare utanför garagen. Asfaltering. Statusbesiktningar tak och vindar. Fönsterunderhåll. Byte cirkulationspump. Renovering av samlingslokal.
2022	Renovering av kvarterslokal, gästlägenhet och styrelselokal efter översvämningen. Ny tvättmaskin i tvättstugan på Klintbergsgatan 1.
2023	12 st elbilspladdare har monterats och 6 nya parkeringsplatser anläggs våren 2023. Uppgradering av el Klintbergsgatan jämna nummer. Gästlägenheten har totalrenoverats efter översvämningen.
2023	Dränering av Klintbergsgatan 13 och 11. Översyn av gångvägarna i området. Spolning avloppssystem.
2024	Skiljeväggar i tvättstugor. LED-belysning fasad, källare och trapphus. Installation av skalskydd på ytter- och källardörrar.
2025	Takbyte genomfört på EDV-lokalen Jungfrugatan 4/Klintbergsgatan 2. Cykelställ har bytts ut till ställ med ramlås.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fönsterbyte föreningslokal, Målning av källarfönster, Åtgärd av entrétak
2027-2028	Underhåll av träpaneler EDV-lokal, Översyn hänggrännor, Underhållsspolning, Service av fönster
2028	Underhållsspolning VVS
2029	OVK-besiktning

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 25 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	174	275	143	164
Skuldsättning, kr/kvm	3 399	3 390	3 494	3 863	3 984
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 659	3 642	3 753	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	5	7	7
Energikostnad, kr/kvm	215	198	187	204	188
Årsavgifter, kr/kvm	751	784	738	564	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	93	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	784	993	957	787
Nettoomsättning, tkr	9 246	8 624	8 078	7 524	7 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	-775	574	-502	-1 703
Soliditet, %	17	16	17	16	16

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	213 334	0	0	213 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 771 723	0	0	1 771 723
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 668 045	0	-314 627	3 353 417
S:a bundet eget kapital, kr	5 653 102	0	-314 627	5 338 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 635 713	-775 466	314 627	2 174 874
Årets resultat, kr	-775 466	775 466	133 559	133 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 860 247	0	448 186	2 308 433
S:a eget kapital, kr	7 513 349	0	133 559	7 646 907

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 383 000 kr samt ianspråktagande skett med 697 627 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 860 247
Årets resultat, kr	133 559
Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	697 627
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 308 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 308 433

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	9 246 222	8 624 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	253 325	0
Summa Rörelseintäkter		9 499 547	8 624 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 181 032	-6 109 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 376	-291 503
Personalkostnader	Not 6	-259 278	-268 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 820 943	-1 956 824
Summa Rörelsekostnader		-8 505 629	-8 626 498
Rörelseresultat		993 918	-2 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 400	85 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-936 759	-858 601
Summa Finansiella poster		-860 359	-773 104
Resultat efter finansiella poster		133 559	-775 466
Resultat före skatt		133 559	-775 466
Årets resultat		133 559	-775 466

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	40 894 185	41 964 585
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	60 535	78 280
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		5 800	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 960 519	42 042 865
Summa Anläggningstillgångar		40 960 519	42 042 865

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 265	-881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 459 250	1 211 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	633 873	653 139
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 106 387	1 863 998

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 732 181	642 554
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 732 181	642 554

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		45 799 088	46 549 417
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 985 057	1 985 057
Fond för yttre underhåll	3 353 417	3 668 045
Summa Bundet eget kapital	5 338 474	5 653 102

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 174 874	2 635 713
Årets resultat	133 559	-775 466
Summa Fritt eget kapital	2 308 433	1 860 247

Summa Eget kapital

7 646 908 **7 513 348**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 171 813	0
Summa Långfristiga skulder		27 171 813	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 340 000	37 315 000
Leverantörsskulder		343 176	485 679
Skatteskulder	Not 15	36 894	18 756
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	24 122	5 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 236 175	1 211 247
Summa Kortfristiga skulder		10 980 367	39 036 069

Summa Skulder

38 152 180 **39 036 069**

Summa Eget kapital och skulder

45 799 088 **46 549 417**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	993 918	-2 362
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 820 943	1 956 824
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 820 943	1 956 824
Erhållen ränta	63 624	85 497
Erlagd ränta	-858 857	-856 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 019 628	1 183 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 530	-143 584
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-158 604	19 863
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-142 074	-123 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 555	1 059 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-738 598	51 002
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-738 598	51 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-803 187	-1 140 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-803 187	-1 140 000
Årets kassaflöde	335 770	-29 573
Likvida medel vid årets början	3 720 590	3 750 162
Likvida medel vid årets slut	4 056 360	3 720 590

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	12 104 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 951 960	6 348 840
	Årsavgifter lokaler	102 816	93 900
	Årsavgifter balkonger	441 441	441 012
	Hyror lokaler	780	936
	Hyror garage och parkeringsplatser	426 935	426 010
	Hyror förbrukningsbaserad	1 177 456	1 171 067
	Hyror övrigt	132 528	132 372
	Övriga primära intäkter	104 162	100 709
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 338 078	8 714 846
	Hysesbortfall	-91 856	-90 709
	<i>Summa</i>	-91 856	-90 709
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 246 222	8 624 137
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	226 100	0
	Övriga sekundära intäkter	27 225	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	253 325	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 350 968	-1 290 098
	Snö och halk-bekämpning	-103 611	-175 740
	Reparationer	-482 613	-578 468
	Planerat underhåll	-697 627	-735 368
	Försäkringsskador	-57 284	-4 295
	El	-278 576	-247 453
	Uppvärmning	-1 235 297	-1 240 538
	Vatten	-798 286	-695 108
	Sophämtning	-273 843	-283 221
	Fastighetsförsäkring	-204 384	-175 192
	Kabel-TV och bredband	-345 357	-340 489
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-346 698	-328 560
	Övriga driftkostnader	-6 488	-14 715
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 181 032	-6 109 244

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 939
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-210	-9 538
	Administrationskostnader	-43 147	-56 432
	Extern revision	-33 500	-25 125
	Konsultkostnader	-79 138	-110 193
	Medlemsavgifter	-75 460	-73 217
	Föreningsverksamhet	-2 410	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 512	-14 060
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-244 376	-291 503
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-193 980	-200 000
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	-2 188	-5 600
	Sociala avgifter	-57 110	-63 327
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 278	-268 927
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 704 104	-1 833 843
	Avskrivning på markanläggning	-99 094	-98 533
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 746	-24 449
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 820 943	-1 956 824

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 846 344	74 913 542
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 912	200 912
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 608 693	2 592 497
	Årets investeringar	732 798	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-51 002
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	78 388 747	77 655 949
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 691 364	-33 758 989
	Årets avskrivningar	-1 803 198	-1 932 376
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-37 494 562	-35 691 364
	Utgående redovisat värde	40 894 185	41 964 585
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 089 000	1 154 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 600 000	40 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	480 000	406 000
	Summa	135 169 000	128 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 516 000	48 516 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	48 516 000	48 516 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	451 416	451 416
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	451 416	451 416
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-373 136	-348 688
	Årets avskrivningar	-17 746	-24 449
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-390 882	-373 136
	Utgående redovisat värde	60 535	78 280

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 324 179	1 078 036
	Övriga fordringar	135 071	133 704
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 459 250	1 211 740
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	12 776	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	621 096	653 139
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	633 873	653 139
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	0	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 644 517	583 272
	Swedbank	87 665	59 283
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 732 181	642 554

Not 14 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>
Swedbank	2,38%	2026-11-28	8 400 000	200 000
Danske Bank	2,54%	2027-05-31	14 500 000	0
Danske Bank	2,70%	2028-05-31	13 611 813	940 000
			36 511 813	1 140 000

Långfristig del	27 171 813
Nästa års amortering av långfristig skuld	940 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 400 000
Kortfristig del	9 340 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 140 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	36 894	18 756
<i>Summa Skatteskulder</i>	36 894	18 756

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 463	302
Övriga kortfristiga skulder	21 659	5 085
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 122	5 387

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	757 848	746 038
Upplupna räntekostnader	134 327	56 425
Övriga upplupna kostnader	344 000	408 784
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 236 175	1 211 247

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

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 Engelbrektsgårdarna i Gävle, org.nr. 785000-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Engelbrektsgårdarna 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Engelbrektsgårdarna 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Gävle

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Staaf
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Wiktorija Sjörling

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:32:00



Jan Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:34:50



Lars Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:31:37



Inga Bostrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:31:38



Lena Siljeholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:31:57



Linda Davidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:30:30



Jeanette Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:28:23



Tommy Staaf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:20:20



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:41:30



Revisionsberättelse 2025

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

Tommy Staaf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:25:12



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:40:54



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.