



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tolered i Göteborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tolered i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tolered 147:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-06-14	1951

Totalt 1 objekt

Fastighetsägaren (Göteborgs Stad) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden. Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
231	p-platser	0
13	lokaler (hyresrätt)	664
15	förråd	65
318	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 664
15	garageplatser för MC	15
Totalt 592 objekt		18 408

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 186 st 2 rok, 102 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Cedgard	Ordförande
Ann Christine Adielsson	Ledamot
Sibel Ceylan	HSB-Ledamot
Haris Sacic	Ledamot
Anders Lundqvist	Ledamot
Johannes Olsson	Ledamot
Imdat Korkmaz	Ledamot
Daniel Rei Ribeiro	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Cedgard, Anders Lundqvist, Ann Christine Adielsson och Imdag Korkmaz.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Camilla Cedgard, Erich Kröönström (extern firmatecknare), Haris Sacic och Anders Lundqvist.

Revisorer har varit: Sara Hänninen med Majvor Dahlman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Liina Kröönström (sammankallande) och Marika Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Förtroendemen har varit Erich Kröönström och Ann-Britt Kröönström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 41 medlemmar, varav 38 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-08-19.

Avloppsrör / relining

Arbetet med relining av avloppsrör och köksstammar har fortsatt under året. Entreprenaden har präglats av förseningar och kvalitetsbrister, vilket lett till upprepade besiktningar, åtgärdskrav och dialog med entreprenören Tubus. Styrelsen har under året haft ett nära samarbete med projektledare och besiktningsmän för att säkerställa att arbetet utförs enligt avtal och gällande krav. Slutbesiktning har genomförts men vissa kvarstående punkter följs upp och åtgärdas. Arbetet bedöms fortsätta in i 2026 vad gäller efterkontroller och garantifrågor.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har påverkats under året till följd av pågående entreprenad, omvärldsläget samt stora kostnadsökningar på en rad punkter så som fjärrvärme, vatten och så vidare. Styrelsen har arbetat aktivt med uppföljning av lån, placeringar och räntor samt fattat beslut om bundna lån och placeringar för att skapa stabilitet. Avgiften höjdes inför 2026 för att möta ökade kostnader. Styrelsen har även arbetat med krav och uppföljning gentemot entreprenörer.

Säkerhet och låssystem

Under året har föreningen vidtagit flera åtgärder för att öka säkerheten efter återkommande problem med inbrott, stölder och obehörigt nyttjande av gemensamma utrymmen. Ett nytt passersystem med tagg och kod har installerats i samtliga entréer. Efter en medlemsmotion har även taggsystem införts i föreningens tvättstugor. Åtgärder har även vidtagits för att minska obehörig andrahandsuthyrning och öka kontrollen av tillträde.

Utemiljö och fastighetsskötsel

Styrelsen har under året arbetat med att förbättra utemiljön och fastighetens skick. Åtgärder har omfattat beskärning och plantering av träd och buskar, förbättringar av gårdsmiljöer samt uppföljning av tidigare garantiarbeten. Nytt avtal för fastighetsskötsel och utemiljö har upphandlats för att säkerställa bättre kvalitet och tydligare ansvar.

Lokaler och gemensamma utrymmen

Styrelsen har under året gått igenom samtliga fastigheter med fokus på skick, ordning och tillgänglighet i gemensamma utrymmen. Vid genomgångarna noterades förekomst av bråte och felaktig förvaring i trapphus, källare och andra gemensamma utrymmen. Åtgärder har vidtagits i form av information till boende för att förbättra säkerhet, tillgänglighet och trivsel.

Styrelsen har även arbetat med föreningens lokaler. Lokaler har visats för potentiella hyresgäster och nya hyresgäster har tillkommit under året.

Gym

Föreningens gym har under året utvecklats och förbättrats. Åtgärder har genomförts avseende utrustning, belysning och ordning i lokalen. Styrelsen har även arbetat med rutiner kring öppettider och användning för att säkerställa en trygg och fungerande träningsmiljö för medlemmarna.

Avfall och återvinning

Under året har styrelsen påbörjat arbetet med att förbättra föreningens medlemmars möjlighet till hantering av avfall och återvinning då det kommer nya krav på det från 2027. Nya sop- och återvinningsstationer har planerats i syfte att skapa bättre ordning, öka tillgängligheten och minska nedskräpning. Arbetet har skett i dialog med leverantörer och kommunen för att säkerställa långsiktigt hållbara lösningar för föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande ROT-renovering gjordes 1985

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

Översyn och byte av yttertaken och i samband därmed installation av solceller på taken.

Termostatbyte på lägenheternas radiatorer.

OVK besiktning

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395 och under året har det tillkommit 27 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 392.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	414	365	262	209	259
Skuldsättning, kr/kvm	3 135	3 175	3 215	3 242	3 281
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 267	3 309	3 351	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	195	189	162	154	166
Årsavgifter, kr/kvm	895	852	781	730	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	994	906	822	825	748
Nettoomsättning, tkr	17 344	16 375	14 965	13 965	13 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 748	4 721	2 273	1 573	2 139
Soliditet, %	32	28	23	21	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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 (nytt från 2023): 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. I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten och kabel-tv.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): 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. Beloppen för 2021 och 2022 har korrigerats jämfört med föregående årsredovisning.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	381 700	0	0	381 700
Underhållsfond, kr	13 089 690	0	499 512	13 589 202
S:a bundet eget kapital, kr	13 471 390	0	499 512	13 970 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 700 738	4 720 629	-499 512	9 921 855
Årets resultat, kr	4 720 629	-4 720 629	4 748 151	4 748 151
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 421 367	0	4 248 639	14 670 006
S:a eget kapital, kr	23 892 757	0	4 748 151	28 640 908

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 700 488 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	10 421 367
Årets resultat, kr	4 748 151
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	700 488
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 670 006

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 670 006
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 343 616	16 375 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	957 255	299 196
Summa Rörelseintäkter		18 300 871	16 674 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 533 316	-8 444 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-458 385	-309 745
Personalkostnader	Not 6	-778 698	-715 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 349	-1 993 255
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-12 947 748	-11 463 181
Rörelseresultat		5 353 124	5 211 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	144 459	332 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-749 431	-822 595
Summa Finansiella poster		-604 972	-490 474
Resultat efter finansiella poster		4 748 151	4 720 629
Resultat före skatt		4 748 151	4 720 629
Årets resultat		4 748 151	4 720 629

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	77 227 742	65 729 670
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	5 000	16 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	5 863 617
Summa Materiella anläggningstillgångar		77 232 742	71 609 287

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

77 233 242 71 609 787

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		130 520	79 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 990 054	4 002 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	760 141	784 908
Summa Kortfristiga fordringar		4 880 715	4 867 102

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	8 000 000	9 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		8 000 000	9 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	13 503	7 112
Summa Kassa och bank		13 503	7 112

Summa Omsättningstillgångar

12 894 218 13 874 214

Summa Tillgångar

90 127 460 85 484 001

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	381 700	381 700
Fond för yttre underhåll	13 589 202	13 089 690
Summa Bundet eget kapital	13 970 902	13 471 390

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 921 855	5 700 738
Årets resultat	4 748 151	4 720 629
Summa Fritt eget kapital	14 670 006	10 421 367

Summa Eget kapital

28 640 909 **23 892 757**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 295 318	40 169 172
Summa Långfristiga skulder		40 295 318	40 169 172

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 420 702	18 283 492
Leverantörsskulder		1 343 553	847 027
Skatteskulder		42 651	45 577
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	144 024	152 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 240 303	2 092 977
Summa Kortfristiga skulder		21 191 233	21 422 072

Summa Skulder

61 486 551 **61 591 244**

Summa Eget kapital och skulder

90 127 460 **85 484 001**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 353 124	5 211 103
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 177 349	1 993 255
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 177 349	1 993 255
Erhållen ränta	134 819	319 108
Erlagd ränta	-762 544	-823 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 902 748	6 699 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 657	-26 907
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	645 064	-851 196
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	672 721	-878 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 575 469	5 821 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 800 804	-6 180 978
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 800 804	-6 180 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-736 644	-736 644
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-736 644	-736 644
Årets kassaflöde	-961 979	-1 096 206
Likvida medel vid årets början	12 505 933	13 602 139
Likvida medel vid årets slut	11 543 954	12 505 933

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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:	10-50 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	38 513 713 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 796 368	15 043 920
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	4 815	2 430
	Hyror lokaler	386 684	385 307
	Hyror garage och parkeringsplatser	892 220	817 290
	Hyror förbrukningsbaserad	87 798	59 041
	Hyror övrigt	35 857	27 700
	Övriga primära intäkter	219 338	156 691
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 423 080	16 492 379
	Hysesbortfall	-79 464	-117 291
	<i>Summa</i>	-79 464	-117 291
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 343 616	16 375 088

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	932 584	205 096
	Övriga sekundära intäkter	24 671	94 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	957 255	299 196

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 805 668	-1 669 494
	Snö och halk-bekämpning	-88 306	-101 775
	Reparationer	-669 175	-673 225
	Planerat underhåll	-700 488	0
	El	-586 151	-534 163
	Uppvärmning	-1 999 404	-2 072 021
	Vatten	-1 011 478	-881 639
	Sophämtning	-489 732	-408 604
	Fastighetsförsäkring	-224 915	-205 060
	Kabel-TV och bredband	-137 976	-113 046
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-580 932	-546 880
	Tomträttsavgäld	-1 239 092	-1 239 092
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 533 316	-8 444 999
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Befarade förluster på kundfordringar	-80 564	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 728
	Administrationskostnader	-91 265	-115 295
	Extern revision	-33 875	-31 125
	Konsultkostnader	-125 370	-43 276
	Medlemsavgifter	-104 400	-104 400
	Föreningsverksamhet	-18 093	-3 798
	Övriga förvaltningskostnader	-4 818	-3 124
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-458 385	-309 745

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-294 300	-254 550
	Revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Övriga arvoden	-335 750	-60 300
	Löner och övriga ersättningar	0	-264 000
	Sociala avgifter	-129 133	-116 417
	Övriga personalkostnader	-5 515	-5 914
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-778 698	-715 181

Fr o m 2025 ligger arvodet till förtroendemän under Övriga arvoden (tidigare låg det under Löner och övriga ersättningar).

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	-1 474 190	-1 287 096
	Avskrivning på markanläggning	-698 159	-698 159
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 000	-8 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 177 349	-1 993 255

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	137 627	320 103
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 832	12 018
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	144 459	332 121

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-746 236	-821 737
	Övriga räntekostnader	-3 195	-858
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-749 431	-822 595

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 940 959	77 467 685
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 964 575	29 964 575
	Årets investeringar	13 670 421	473 274
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	121 575 955	107 905 534
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 175 864	-40 190 609
	Årets avskrivningar	-2 172 349	-1 985 255
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-44 348 214	-42 175 864
	<i>Utgående redovisat värde</i>	77 227 742	65 729 670
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	183 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 987 000	1 694 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 283 000	1 160 000
	Summa	278 270 000	318 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 556 000	72 556 000
	Varav i eget förvar	-7 541 000	-7 541 000
	Ställda säkerheter	65 015 000	65 015 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	72 116	72 116
	Årets försäljning/utrangering	-15 000	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	57 116	72 116
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 116	-48 116
	Årets avskrivningar	-5 000	-8 000
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	9 000	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-52 116	-56 116
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 000	16 000

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 863 617	155 913
	Årets investeringar	7 806 804	5 707 704
	Omklassificering till byggnad	-13 670 421	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	5 863 617
	Avser relining av avloppsrör och köksstammar		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 530 451	3 498 820
	Skattekonto	459 603	503 930
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 990 054	4 002 750
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	22 653	13 013
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737 488	771 895
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	760 141	784 908
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	8 000 000	9 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	8 000 000	9 000 000
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	13 503	7 112
	<i>Summa Kassa och bank</i>	13 503	7 112

Not 18 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 Hypotek	1,65%	2026-01-23	6 188 104	168 000
Swedbank Hypotek	0,99%	2028-02-25	7 153 970	95 000
Swedbank Hypotek	1,08%	2029-09-25	9 400 000	100 000
Swedbank Hypotek	0,89%	2027-10-25	6 650 000	70 000
Stadshypotek	2,81%	2027-01-30	7 756 749	84 084
Stadshypotek	0,77%	2026-03-01	10 777 098	113 144
Stadshypotek	2,84%	2028-12-30	9 790 099	106 416
			57 716 020	736 644

Långfristig del	40 295 318
Nästa års amortering av långfristig skuld	455 500
Lån som ska konverteras inom ett år	16 965 202
Kortfristig del	17 420 702
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	736 644
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 946 576
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	46 919	49 948
Källskatt och arbetsgivaravgifter	15 061	21 001
Övriga kortfristiga skulder	82 044	82 050
<i>Summa Övriga skulder</i>	144 024	152 999

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 521 604	1 413 514
Upplupna räntekostnader	87 912	101 025
Övriga upplupna kostnader	630 787	578 438
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 240 303	2 092 977

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tolered i Göteborg, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tolered i Göteborg 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Tolered i Göteborg 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hänninen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Camilla Cedgard

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:31:20



Imdat Korkmaz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:57:30



Johannes Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:08:59



Daniel Rei Ribeiro

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:54:57



Haris Sacic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:37:57



Ann-Christine Eva Gunilla Adielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:45:01



Sibel Ceylan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:14:09



Anders Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:52:51



Sara Hänninen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:01:26



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:11:53



Revisionsberättelse 2025

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

Sara Hänninen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:52:33



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:11:33



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.