



# Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Delsjövägen i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 22</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 43:1	1948	Göteborg
Torp 44:2	1948	Göteborg
Torp 45:1	1948	Göteborg
Torp 46:1	1948	Göteborg
Torp 47:1	1948	Göteborg
Torp 48:1	1948	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 13 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 204 bostadsrätter om totalt 12 301 kvm och 15 lokaler om 1 269 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 980 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Sveningsson	Ordförande
Alma Brinkman	Ledamot
Eva Gunilla Walter	Ledamot
Karl Fredrik Ingvar Nilsson	Ledamot
Malin Forsberg	Ledamot
Mikael Martinsson	Ledamot
Rickard Nils Erik Segerfelt	Ledamot
Roland Doggwiler	Ledamot
Ulf Axel Jörgen Bokinge	Ledamot
Hampus Sällström	Suppleant
Hans Tomas Dahlén	Suppleant
Jan Åström	Suppleant

### Valberedning

Klas Hanson  
Linda Storkull  
Nina Schondelmaier

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av: Ulf Axel Jörgen Bokinge, Malin Leifsdotter Forsberg, Hans Erik Martin Sveningsson, Eva Gunilla Walter

### Revisorer

Daniel Larin	Auktoriserad revisor	JPA Revision AB
Jarmo Koskinen	Internrevisor	
Carl-Peter Mononen	Revisorssuppleant	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Renovering av balkonger
- 1998-1999** ● Elstambyte  
Stamrelining - Stamrenovering, stående stammar, med Dakkimetoden
- 2001-2004** ● Fönsterrenovering
- 2011-2012** ● Fönsterommålning  
Tätning av fasader
- 2012-2013** ● Renovering av undercentraler
- 2013** ● Byte av porttelefonsystem
- 2014** ● Upprustning av lekplatser  
Dränering hus 12, 14 och 15
- 2016-2017** ● Dränering hus 1, 3, 17 och affärshuset
- 2017** ● Dränering hus 5, 7, 8, 9, 10, 11 och 13
- 2017-2018** ● Förbättring av belysning utemiljön och källaringångar
- 2020-2021** ● Relining stammar i bottenplattan - Relining av liggande stammar i bottenplattan på samtliga hus
- 2021** ● Renovering av kallgarage  
Ommålning redskap på lekplatser
- 2022** ● Tak/fasad och fönstermålning - Etapp 1 (hus 12, 14 och 15)
- 2023** ● Tak/fasad och fönstermålning - Etapp 2A (hus 9, 11 och 13)  
Tak/fasad och fönstermålning - Etapp 2B (hus 7, 8 och 10)
- 2024** ● Takbyte, fasadrenovering och fönstermålning - Etapp 3A (hus 5 och 3)  
Takbyte, fasadrenovering och fönstermålning - Etapp 3B (hus 1 och 17)
- 2025** ● Takbyte, fasadrenovering och fönstermålning - Etapp 4A (Affärshuset, Lillatorpsgratan 18)

### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av källarlokal Iskällareleden 5C

### Avtal med leverantörer

Administration av porttelefonisystem och digital bokning	Certego
Administration av uppställningsplatser	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Vattenfall/Kungälv Energi
Fastighetsskötsel	SBC
Fjärrvärme och energitjänstavtal	Göteborg Energi
Förvaltartjänst	SBC
Internetleverantör	Telenor
Service av robotgräsklippare	Mera Maskin
Snöröjning	ProGarden genom SBC
System för elbilsladdning	Voltiva
Trädgårdsskötsel	ProGarden genom SBC
Trappstädning	SBC
TV minimalt grundutbud	Tele2

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 fortsatte de senaste årens internationella konflikter och världsekonomin präglades bland annat av osäkerhet kring handelspolitik och hot om nya tullar från USA:s ledning. Likt tidigare år påverkar snabba förändringar i politiska och ekonomiska beslut i Europa och övriga världen även förutsättningarna för föreningens ekonomi.

I Sverige, liksom i många andra länder, fortsatte inflationen att falla tillbaka under 2025. Detta gjorde det möjligt för Riksbanken att sänka styrräntan i flera steg från 2,5 % till 1,75 %. De lägre räntenivåerna har bidragit till sjunkande bolåneräntor för hushållen och även räntorna på föreningens lån minskade något under början av året. Under hösten stabiliserades ränteläget.

Föreningens arbete under 2025 har i stor utsträckning fokuserat på upphandling och slutförande av arbeten avseende tak, fasad och fönster på affärshuset på Lillatorpsgatan 18. I samband med dessa arbeten har även ventilationen i samtliga affärslokaler installerats eller uppgraderats.

Föreningen har även fortsatt arbetet utifrån den besiktning av samtliga våtrum som genomfördes under 2024. Styrelsen vill åter uppmärksamma att föreningens avloppsstammar relinades med den så kallade Dakki-metoden för drygt 25 år sedan. I samband med detta renoverades ett stort antal badrum och enligt besiktningen har många av dessa nu uppnått sin tekniska livslängd.

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 11 juni 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 föll inflationen tillbaka till nivåer under Riksbankens mål om 2 %, vilket möjliggjorde flera sänkningar av styrräntan. Under våren sänktes räntan från 2,5 % till 2,0 % och under hösten genomfördes ytterligare en sänkning till 1,75 %. Vid ingången av 2025 uppgick föreningens lån till cirka 52 MSEK, varav cirka 42 % utgjordes av kortfristiga lån med rörlig ränta (90 dagar) eller bindningstid på högst ett år.

Under 2025 upptog föreningen två nya lån om totalt cirka 8 000 000 kronor. Lånen har använts för att finansiera slutdelen av etapp 3B samt betalning av etapp 4A i projektet avseende tak-, fasad- och fönsterrenovering. Samtidigt har föreningen aktivt följt räntemarknaden och under året bundit vissa lån på löptider om två respektive tre år. Den budgeterade räntekostnaden för 2026 uppgår till cirka 1,9 Mkr

Trots den sjunkande inflationen höjdes flera av föreningens leverantörsavtal mer än normal indexering inför 2025. Avgifter för vatten och avlopp samt sophämtning höjdes under både 2023 och 2024 med över 10 % per år. Inför 2025 höjdes dessa avgifter ytterligare med cirka 18 % respektive 19 %. Sammantaget innebär detta att kostnaderna för bland annat vatten och gemensam el har ökat med över 50 % under de senaste fem åren.

Göteborgs Energi aviserade även en höjning av fjärrvärmepriiset inför 2025 om cirka 8 %. Året var dock ovanligt mildt med en varm vår. Under året noterades endast tre dagar med en medeldygnstemperatur under 3 °C. Detta bidrog till att föreningens totala kostnad för fjärrvärme under 2025 kunde hållas nere trots prishöjningen. Inledningen av 2026 har dock inneburit högre förbrukning samt ökade kostnader för både fjärrvärme och snöröjning.

Under 2025 tecknades avtal om försäljning av en del av källarlokalen på Iskällareliden 5C i enlighet med stämmobeslutet från årsstämman den 22 maj 2024. Lokalen delades och köpeskillingen fastställdes till 566 250 kronor för 55 m<sup>2</sup>.

SBC genomförde under 2025 vissa förändringar i den ekonomiska redovisningen. Från och med 2025 särredovisas inte längre föreningens olika förvaltningskostnader enligt avtal (konto 6480). I totalsumman om 1 283 075 kronor ingår bland annat kostnader för ekonomisk förvaltning, teknisk administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård samt trädgårdsskötsel.

Ekonomisk förvaltning: 181 789 kr exkl. moms

Teknisk administrativ förvaltning: 209 187 kr exkl. moms

Fastighetsskötsel: 304 800 kr exkl. moms

Lokalvård: 201 168 kr exkl. moms

Trädgårdsskötsel: 127 750 kr exkl. moms.

Under 2025 valde några av hyresgästerna i föreningens kommersiella lokaler att säga upp sina hyresavtal. Under våren 2026 har nya hyresavtal kunnat tecknas för delar av lokalerna.

Som ett led i budgetarbetet under hösten 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 6 % från och med den 1 januari 2026. Hyror för uppställningsplatser höjdes också med 6 %, medan indexerade lokalhyresavtal justerades enligt KPI.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 266 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 273 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 155 709	13 242 057	12 172 020	11 144 679
Resultat efter fin. poster	679 148	-3 433 748	-4 357 569	827 765
Soliditet (%)	5	4	11	26
Yttre fond	2 545 750	4 511 220	9 057 742	6 583 615
Taxeringsvärde	291 042 000	314 940 000	314 940 000	314 940 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	935	875	811	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	78,9	80,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 704	4 271	3 076	1 933
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 139	3 726	2 684	1 758
Sparande / kvm totalyta, kr	246	138	227	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	21	19	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	187	165	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	46	44	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	254	228	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	4,07	3,37	0,87
Räntekänslighet (%)	5,03	4,88	3,79	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	648 025	-	-	648 025
Upplåtelseavgifter	2 316 560	-	566 250	2 882 810
Fond, yttre underhåll	4 511 220	-3 455 730	1 490 260	2 545 750
Balanserat resultat	-1 735 122	21 982	-1 490 260	-3 203 400
Årets resultat	-3 433 748	3 433 748	679 148	679 148
<b>Eget kapital</b>	<b>2 306 935</b>	<b>0</b>	<b>1 245 398</b>	<b>3 552 333</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 713 140
Årets resultat	679 148
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 490 260
<b>Totalt</b>	<b>-2 524 252</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	694 836
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 829 416</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 155 713	13 242 065
Övriga rörelseintäkter	3	97 370	338 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 253 083</b>	<b>13 580 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 395 007	-11 813 207
Övriga externa kostnader	9	-1 871 234	-898 124
Personalkostnader	10	-320 967	-298 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 214 848	-1 900 465
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 802 057</b>	<b>-14 910 729</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 451 027</b>	<b>-1 330 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 421	9 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 778 300	-2 113 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 771 879</b>	<b>-2 103 248</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>679 148</b>	<b>-3 433 748</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>679 148</b>	<b>-3 433 748</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	57 632 243	54 417 517
Markanläggningar	13	1 889 876	1 957 292
Maskiner och inventarier	14	287 565	385 290
Pågående projekt	15	0	93 433
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 809 684</b>	<b>56 853 532</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 810 184</b>	<b>56 854 032</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 234	92 632
Övriga fordringar	17	3 988 099	2 002 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	595 474	583 558
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 608 807</b>	<b>2 678 710</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 649	1 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 649</b>	<b>1 800</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 627 456</b>	<b>2 680 510</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 437 640</b>	<b>59 534 542</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 530 835	2 964 585
Fond för yttre underhåll		2 545 750	4 511 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 076 585</b>	<b>7 475 805</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 203 400	-1 735 122
Årets resultat		679 148	-3 433 748
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 524 252</b>	<b>-5 168 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 552 333</b>	<b>2 306 935</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 343 490	29 813 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 343 490</b>	<b>29 813 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	50 509 331	22 281 899
Leverantörsskulder		922 626	2 962 783
Skatteskulder		30 831	27 309
Övriga kortfristiga skulder		17 974	53 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 061 055	2 088 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 541 817</b>	<b>27 413 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 437 640</b>	<b>59 534 542</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 451 027</b>	<b>-1 330 500</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 214 848	1 900 465
	<b>4 665 875</b>	<b>569 965</b>
Erhållen ränta	6 421	9 860
Erlagd ränta	-1 805 379	-2 092 307
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 866 917</b>	<b>-1 512 482</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 308	132 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 072 343	-405 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>887 882</b>	<b>-1 784 802</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 171 000	-13 876 501
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 171 000</b>	<b>-13 876 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	566 250	318 750
Upptagna lån	8 000 000	15 871 873
Amortering av lån	-2 242 878	-1 300 219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>6 323 372</b>	<b>14 890 404</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 040 254</b>	<b>-770 899</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 842 743</b>	<b>2 613 642</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 882 997</b>	<b>1 842 743</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Brf Delsjövägen i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Styr & övervakning	3,33 %
Fasader	1,57 - 2,50 %
Byggnad	5,00 - 10,00 %
Stomme och grund	2,71 %
Stamledningar VA	5,00 %
Yttertak	2,50 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 33,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	11 527 716	10 728 376
Hysesintäkter lokaler	271 260	260 924
Hysesintäkter lokaler, moms	1 124 355	1 137 648
Hysesintäkter garage	408 920	395 878
Hysesintäkter p-plats	426 818	421 860
Hysesintäkter p-plats, moms	61 320	53 100
Hysesintäkter förråd	55 112	56 679
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-5 949
Elintäkter laddstolpe moms	101 801	64 431
Övriga intäkter	1 000	0
Administration	0	12 000
Övernattnings-/gästlägenhet	40 978	36 300
Pantsättningsavgift	25 239	21 678
Överlåtelseavgift	39 690	25 674
Administrativ avgift, moms	441	196
Administrativ avgift	10 193	3 479
Andrahandsuthyrning	40 878	29 783
Vidarefakturerade kostnader	19 988	0
Öres- och kronutjämning	4	8
<b>Summa</b>	<b>14 155 713</b>	<b>13 242 065</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	619	0
Försäkringsersättning	96 751	326 409
Återbäring försäkringsbolag	0	11 755
<b>Summa</b>	<b>97 370</b>	<b>338 164</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	421 341
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 559	70 606
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	81 534
Larm och bevakning	7 216	0
Städning enligt avtal	0	257 763
Städning utöver avtal	0	1 500
Sotning	2 549	18 624
Besiktningar	86 074	225 706
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	98 876	0
Brandskydd	19 429	4 273
Gårdkostnader	2 851	17 501
Gemensamma utrymmen	17 848	9 614
Garage/parkering	0	6 214
Snöröjning/sandning	65 117	193 200
Serviceavtal	199 621	31 244
Fordon	44 313	26 238
Förbrukningsmaterial	3 768	35 231
<b>Summa</b>	<b>568 221</b>	<b>1 400 589</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 907	0
Bostadsrättslägenheter	5 000	0
Hyseslokaler	6 845	0
Tvättstuga	52 253	52 476
Trapphus/port/entr	18 833	1 732
Dörrar och lås/porttele	21 926	92 772
Övernattn./gästlägenhet	7 948	0
VVS	76 133	75 548
Värmeanläggning/undercentral	7 055	44 857
Ventilation	21 690	7 507
Elinstallationer	11 170	153 241
Tele/TV/bredband/porttelefon	21 153	0
Balkonger/altaner	33 349	0
Mark/gård/utemiljö	102 677	0
Garage/parkering	14 540	16 437
Vattenskada	85 210	900 898
Skador/klotter/skadegörelse	8 394	-34 102
<b>Summa</b>	<b>507 083</b>	<b>1 311 367</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	10 794	0
VVS	59 508	0
Värmeanläggning	0	143 334
Elinstallationer	37 988	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	-202	0
Fönster	586 748	3 312 396
<b>Summa</b>	<b>694 836</b>	<b>3 455 730</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	385 596	299 920
Uppvärmning	2 331 717	2 608 346
Vatten	791 273	639 455
Sophämtning/renhållning	226 432	213 088
Grovsopor	5 302	0
<b>Summa</b>	<b>3 740 320</b>	<b>3 760 810</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	240 120	199 098
Markhyra/vägavgift/avgälder	201 484	190 325
Tomträttsavgäld	828 406	829 556
Kabel-TV	38 768	38 905
Bredband	139 446	216 647
Fastighetsskatt	436 324	410 180
<b>Summa</b>	<b>1 884 548</b>	<b>1 884 712</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 820	3 914
Juridiska åtgärder	26 157	0
Inkassokostnader	4 192	5 913
Revisionsarvoden extern revisor	69 037	62 089
Revisionsarvoden internrevisor	12 033	11 025
Styrelseomkostnader	724	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 075
Föreningskostnader	4 191	24 396
Förvaltningsarvode enl avtal	1 282 999	532 929
Överlåtelsekostnad	52 940	34 076
Pantsättningskostnad	38 379	51 470
Övriga förvaltningsarvoden	31 362	0
Administration	30 288	22 018
Konsultkostnader	217 995	71 211
Vidarefakturerade kostnader	16 109	0
Bostadsrätterna Sverige	10 210	10 210
Föreningsavgifter	67 800	67 800
<b>Summa</b>	<b>1 871 234</b>	<b>898 124</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	254 604	227 325
Övriga arvoden	0	11 024
Arbetsgivaravgifter	66 363	60 584
<b>Summa</b>	<b>320 967</b>	<b>298 933</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 636 640	1 822 240
Dröjsmålsränta	0	73
Kostnadsränta skatter och avgifter	230	9 995
Övriga finansiella kostnader	141 430	280 800
<b>Summa</b>	<b>1 778 300</b>	<b>2 113 108</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 995 238	54 142 883
Årets inköp	5 182 344	20 852 354
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 177 582</b>	<b>74 995 238</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 577 721	-18 940 026
Årets avskrivning	-1 967 618	-1 637 695
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 545 339</b>	<b>-20 577 721</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 632 243</b>	<b>54 417 517</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	161 058 000	137 762 000
Taxeringsvärde mark	129 984 000	177 178 000
<b>Summa</b>	<b>291 042 000</b>	<b>314 940 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 696 292	2 696 292
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 696 292</b>	<b>2 696 292</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-739 000	-671 584
Årets avskrivning	-67 416	-67 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-806 416</b>	<b>-739 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 889 876</b>	<b>1 957 292</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	881 075	796 223
Årets inköp	82 089	84 852
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>963 164</b>	<b>881 075</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-495 785	-300 431
Årets avskrivning	-179 814	-195 354
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-675 599</b>	<b>-495 785</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>287 565</b>	<b>385 290</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	93 433	7 154 139
Årets investeringar	5 858 850	22 404 035
Omfört till Byggnad	-5 952 283	-29 464 740
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>93 433</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats branschorganisation	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	205	-634
Momsavräkning	120 017	10 591
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 492	2 316
Övriga kortfristiga fordringar	1 037	149 304
Transaktionskonto	2 808 082	1 831 069
Borgo räntekonto	1 056 266	9 874
<b>Summa</b>	<b>3 988 099</b>	<b>2 002 520</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	82 697	81 247
Förutbet försäkr premier	244 519	0
Förutbet kabel-TV	9 744	9 738
Förutbet tomträttsavgäld	207 389	207 389
Förutbet bredband	40 037	40 571
Upplupna intäkter	11 088	244 613
<b>Summa</b>	<b>595 474</b>	<b>583 558</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	2,87 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,46 %	0	6 134 375
Handelsbanken	2026-02-05	2,60 %	3 366 673	3 500 005
Handelsbanken	2027-12-01	4,64 %	0	1 493 539
Handelsbanken	2025-01-13	3,79 %	0	8 662 500
Handelsbanken	2026-02-05	2,60 %	2 074 060	2 155 380
Handelsbanken	2026-02-05	2,60 %	2 125 006	2 208 338
Handelsbanken	2026-12-01	2,46 %	5 662 500	5 812 500
Handelsbanken	2026-01-28	2,60 %	1 912 500	1 962 500
Stadshypotek	2026-03-30	3,69 %	7 700 000	7 900 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,75 %	2 406 250	2 468 750
Stadshypotek	2026-01-30	2,75 %	481 250	493 750
Stadshypotek	2026-12-20	2,80 %	1 443 750	1 481 250
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,65 %	4 214 060	4 322 812
Stadshypotek	2026-09-30	2,57 %	1 950 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,46 %	5 971 875	0
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,46 %	1 371 615	0
Stadshypotek AB	2026-01-14	2,60 %	10 735 782	0
Handelsbanken	2026-03-02	2,60 %	4 937 500	0
<b>Summa</b>			<b>57 852 821</b>	<b>52 095 699</b>
Varav kortfristig del			50 509 331	22 281 899

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 587 896 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 234	50 633
Uppl kostn el	70 828	68 866
Uppl kostnad Värme	296 548	308 546
Uppl kostn räntor	212 061	239 140
Uppl kostn vatten	70 031	56 048
Uppl kostnad Sophämtning	18 038	15 288
Uppl kostn bredband	0	-30
Uppl kostnad arvoden	142 463	148 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 762	44 389
Förutbet hyror/avgifter	1 205 090	1 157 830
<b>Summa</b>	<b>2 061 055</b>	<b>2 088 710</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 143 950	53 229 700

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Alma Brinkman  
Ledamot

---

Eva Gunilla Walter  
Ledamot

---

Karl Fredrik Ingvar Nilsson  
Ledamot

---

Malin Forsberg  
Ledamot

---

Martin Sveningsson  
Ordförande

---

Mikael Martinsson  
Ledamot

---

Rickard Nils Erik Segerfelt  
Ledamot

---

Roland Doggwiler  
Ledamot

---

Ulf Axel Jörgen Bokinge  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

JPA Revision AB  
Daniel Larin  
Auktoriserad revisor

---

Jarmo Koskinen  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 11:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 08:30

**DOCUMENT ID:**

HJZaepnrRbg

**ENVELOPE ID:**

r1epgT2SRbx-HJZaepnrRbg

**DOCUMENT NAME:**

HSB Brf Delsjövägen i Göteborg, 757200-8931 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

24 pages

**SHA-512:**

c2ceb2274de486f3e0ba4786bdcffb9728da516315f1fa4b5fc3537a9dc3aa86a37d6b5f08855b0ab3d64e6eb44edfe0a4f2c2e82ab9d6bc32c4275568db3b40

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant












eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN FORSBERG malin.forsberg.55@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:02 04.05.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.34.206
2. Rickard Nils Erik Segerfelt rickard.segerfelt@hsb.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:52 04.05.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.82.35
3. Eva Gunilla Walter walthergunilla@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:37 04.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.34.13
4. MIKAEL MARTINSSON rms.martinsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:27 04.05.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 170.133.32.96
5. Ulf Axel Jörgen Bokinge ubokinge@yahoo.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:26 04.05.2026 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.61
6. HANS ERIK MARTIN SVENINGSSON m.sveningsson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:22 04.05.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.35.96
7. ALMA BRINKMAN brinkman.alma@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:57 05.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.146.171
8. HANS ROLAND DOGGWILER doggwiler@yahoo.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:32 05.05.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.67.146
9. Karl Fredrik Ingvar Nilsson	 Signed	05.05.2026 10:33	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**





GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
fredriknil@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 09:49	Low	IP: 94.234.70.245
<b>10. JARMO KOSKINEN</b>	 Signed	<b>05.05.2026 10:51</b>	<b>eID</b>	<b>Swedish BankID</b>
jrko@cowi.com	Authenticated	05.05.2026 10:34	Low	IP: 213.112.36.238
<b>11. Daniel Olof Larin</b>	 Signed	<b>05.05.2026 11:01</b>	<b>eID</b>	<b>Swedish BankID</b>
daniel.larin@jpasverige.se	Authenticated	05.05.2026 11:00	Low	IP: 178.174.143.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisorsberättelse

för Bostadsrättsföreningen HSB Brf Delsjövägen i Göteborg  
Organisationsnummer: 757200-8931

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen enligt gällande lag, föreningens stadgar samt föreningsstämmans beslut.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning på grundval av min granskning. Revisionen har utförts i den omfattning som är rimlig för en intern lekmanarevisor i en bostadsrättsförening.

Granskningen har omfattat översiktlig genomgång av bokföring, stickprov av verifikationer, bedömning av redovisningsprinciper samt genomgång av styrelsens protokoll och beslut.

### Bedömning

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med tillämpliga regler och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har enligt min bedömning bedrivit föreningens verksamhet i enlighet med föreningens stadgar och föreningsstämmans beslut.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 april 2026

Jarmo Koskinen  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 10:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 08:30

**DOCUMENT ID:**

HkTgp2rRbe

**ENVELOPE ID:**

BJaeAnHRWe-HkTgp2rRbe

**DOCUMENT NAME:**

Revisors berättelse intern Brf Delsjövägen.pdf

1 page

**SHA-512:**

c6b939c077c164dc1b35847affaae2c0c9206eb7b9bdcc  
825b20b3eb45b9fdf56792ef447e55d8863c4596edfc83f  
16199ae9d64c7e00a2b0950f65586693f21

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JARMO KOSKINEN jrko@cowi.com	Signed Authenticated	05.05.2026 10:51 05.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.36.238

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg

Org.nr 757200-8931

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg i enlighet med digital signatur

JPA Revision AB

---

Daniel Larin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 11:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 08:30

**DOCUMENT ID:**

rkpxT3S0bx

**ENVELOPE ID:**

H1axThHCbe-rkpxT3S0bx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ae3b44d38826387a720cc108d958bb39abd6f7c5575e4  
7ea17ef630f9ef558e7bb036379aca0c6741e24682f1e4e  
701761a835952764b4b2e352078d95124c32

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Olof Larin	Signed	05.05.2026 11:01	eID	Swedish BankID
daniel.larin@jpasverige.se	Authenticated	05.05.2026 11:01	Low	IP: 178.174.143.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed