



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 76 kr/kvm	 Investeringsbehov 239 kr/kvm	 Skuldsättning 8 345 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 189 kr/kvm	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 934 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSBs Brf Prästgården i Göteborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
76 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på en låg men rimlig nivå i förhållande till den omfattande renoveringen som nu är slutförd. Föregående år låg sparandet betydligt lägre.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
239 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningens underhålls plan sträcker sig över 50 år och en underhållsbesiktning är planerad till 2026.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 345 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger på en normal nivå.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är fortsatt något hög men har minskat sedan föregående år då den låg på 11%. Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens lån och räntesatser.

NYCKELTAL



Energikostnad
189 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Renoveringen har lett till lägre fjärrvärmeförbrukning vilket gör att vi bättre kan parera de ökade kostnaderna för kommunens fjärrvärme.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark vilket är en mycket stor ekonomisk fördel.

NYCKELTAL



Årsavgift
934 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften regleras varje år och styrelsen arbetar för att hålla nere kostnaderna så att avgiften inte behöver höjas mer än nödvändigt. Detta sker exempelvis genom att avtalen regelbundet omförhandlas.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Prästgården i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6255 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torslanda 36:31	1962-08-31	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 898
3	förråd	0
2	lokaler (hyresrätt)	156
58	garageplatser	648
136	p-platser	0
Totalt 374 objekt		13 702

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 53 st 2 rok, 81 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Zeljko Tipura	Ordförande
Mats Karlsson	Ledamot
Gitte Tessem	Ledamot
Ann-Christin Karlén Gramming	Ledamot
Sofie Fjellström Talvik	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christin Karlén Gramming, Zeljko Tipura och Sofie Fjellström Talvik.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gitte Tessem, Zeljko Tipura, Ann-Christin Gramming och Sofie Fjellström Talvik.

Revisorer har varit: Äva Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-19.

Garage och parkering

- 20 befintliga parkeringsplatser har konverterats till laddplatser med nyinstallerade laddstolpar. Dessa togs i bruk 1/7-2024.
- Underhåll av garagetak har påbörjats och arbetet fortsätter under hösten 2025.
- Belysning på garage har bytts ut.

Trivseldagar

- Två trivseldagar har genomförts, en under oktober och en i april. Container och elektronikhäck har funnits på plats under dessa dagar för att möjliggöra att göra sig av med skrymmande skräp.

Utomhusmiljön

- Upprustning och översyn av utemiljön i samband med att Längtan om grönt tog över skötsel av grönytor.

Avtal

- Ett arbete med att gå igenom samtliga avtal har resulterat i ett antal upphandlingar och nya avtalsparter.
- Nytt avtal har tecknats med MBA för fastighetsskötsel.
- Nytt avtal med Attica städ har tecknats för lokalvård.
- Nytt avtal med Längtan om grönt har tecknats för skötsel av grönytor.
- Nytt avtal med ZFN har tecknats för snöröjning och halkbekämpning.
- Nytt elavtal har tecknats med Fortum. Avtalet började gälla den 1/12 och löper på ett år.

Renovering

- Under året samtliga hus blivit klara med sin renovering avseende fasadbyte med tilläggsisolering, fönsterbyte som omfattar underhållsfria fönster med 3-glas och nya balkongdörrar, sockelmålning, ny mekanisk ventilation med värmeåtervinning (FTX), takbyte med tillhörande takdetaljer inkl hänggrännor och stuprör, byte av balkongskärmtak, renovering av entrétak inkl ny belysning och ny utomhusbelysning på fasader med fokus på ökad trygghet i området.

Övrigt

- I samband med renoveringen har vi implementerat en digital portlåsning med taggar som framöver även kommer att kunna uppgraderas och anslutas till andra typer av digitala bokningssystem.
- Åtgärder efter besiktning av skyddsrum har genomförts.
- Åtgärder efter besiktning av lekplatser har genomförts.
- Samlingslokalen har tagit bruk och har använts för barnkalas och studentmottagningar.
- Den 7/1 bjöd vi in Anette Staaf, utbildad rådgivare i Hemberedskap, från Civilförsvarsförbundet att hålla kurs i hemberedskap och säkerhet i vardagen.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	76	0	158	278	292
Skuldsättning, kr/kvm	8 345	8 831	6 069	2 814	1 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 865	8 938	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	8	4	1
Energikostnad, kr/kvm	189	193	154	145	138
Årsavgifter, kr/kvm	934	824	763	741	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	867	797	815	780
Nettoomsättning, tkr	12 769	11 304	10 246	10 087	9 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 009	-3 429	-319	2 496	3 036
Soliditet, %	14	15	21	35	57

Definitioner nyckeltal

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. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets 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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för investeringar som är av engångskaraktär.

Styrelsen följer upp resultatet och ser över avgifts uttaget årligen i samband med budget och har även en 5 årig prognos till hjälp.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 508 920	0	0	1 508 920
Upplåtelseavgifter, kr	1 491 080	0	0	1 491 080
Underhållsfond, kr	8 694 864	0	327 500	9 022 364
S:a bundet eget kapital, kr	11 694 864	0	327 500	12 022 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 172 292	-3 428 506	-327 500	9 416 286
Årets resultat, kr	-3 428 506	3 428 506	-2 008 617	-2 008 617
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 743 786	0	-2 336 117	7 407 669
S:a eget kapital, kr	21 438 650	0	-2 008 617	19 430 033

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 172 500 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	9 743 786
Årets resultat, kr	-2 008 617
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	172 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 407 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 407 669
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 768 748	11 304 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	296 436	19 846
Summa Rörelseintäkter		13 065 184	11 324 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 098 704	-6 708 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 393	-294 469
Personalkostnader	Not 6	-362 882	-358 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 876 950	-2 380 246
Summa Rörelsekostnader		-10 752 928	-9 741 435
Rörelseresultat		2 312 256	1 582 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	146 279	176 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 467 152	-5 187 633
Summa Finansiella poster		-4 320 873	-5 011 379
Resultat efter finansiella poster		-2 008 617	-3 428 506
Resultat före skatt		-2 008 617	-3 428 506
Årets resultat		-2 008 617	-3 428 506

Balansräkning

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	129 524 579	106 342 854
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	11 350	22 700
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	25 893 138
Summa Materiella anläggningstillgångar		129 535 929	132 258 693

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

129 536 429 **132 259 193**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 555	0
Aktuell skattefordran		174 754	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 747 091	6 830 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	561 666	774 782
Summa Kortfristiga fordringar		2 495 066	7 605 564

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000

Summa Omsättningstillgångar

7 495 066 **12 605 564**

Summa Tillgångar

137 031 496 **144 864 756**

Balansräkning

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll	9 022 364	8 694 864
Summa Bundet eget kapital	12 022 364	11 694 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 416 286	13 172 292
Årets resultat	-2 008 617	-3 428 506
Summa Fritt eget kapital	7 407 669	9 743 786

Summa Eget kapital

19 430 033 **21 438 650**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	97 618 327	62 126 659
Summa Långfristiga skulder		97 618 327	62 126 659

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 719 173	53 160 841
Leverantörsskulder		650 654	7 644 967
Skatteskulder		20 061	18 521
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 046 276	1 305 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 546 972	-830 001
Summa Kortfristiga skulder		19 983 135	61 299 447

Summa Skulder

117 601 462 **123 426 106**

Summa Eget kapital och skulder

137 031 496 **144 864 756**

Kassaflödesanalys

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 312 256	1 582 874
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 876 950	2 380 246
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 876 950	2 380 246
Erhållen ränta	147 612	173 254
Erlagd ränta	-4 588 093	-5 075 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	748 725	-939 424
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 488	-85 384
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 753 703	-911 667
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 730 215	-997 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 981 490	-1 936 474
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-154 187	-36 303 440
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 187	-36 303 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-950 000	36 530 871
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	38 030 871
Årets kassaflöde	-5 085 677	-209 043
Likvida medel vid årets början	11 788 397	11 997 441
Likvida medel vid årets slut	6 702 720	11 788 397

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 929 076 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 638 788	10 554 316
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	410 923	71 291
	Hyror lokaler	31 604	37 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	727 504	593 946
	Hyror förbrukningsbaserad	14 601	0
	Hyror övrigt	1 800	0
	Övriga primära intäkter	81 780	47 093
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 907 000	11 304 462
	Hysesbortfall	-138 252	0
	<i>Summa</i>	-138 252	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 768 748	11 304 462
		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	218 159	0
	Övriga sekundära intäkter	78 277	19 846
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	296 436	19 846

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 468 460	-1 525 203
	Snö och halk-bekämpning	-90 475	-24 612
	Reparationer	-817 194	-462 183
	Planerat underhåll	-172 500	0
	El	-846 536	-554 925
	Uppvärmning	-1 397 544	-1 432 471
	Vatten	-343 311	-527 267
	Sophämtning	-277 829	-254 096
	Fastighetsförsäkring	-216 791	-183 962
	Kabel-TV och bredband	-350 751	-446 645
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-311 790	-311 880
	Förvaltningsavtalskostnader	-805 522	-983 146
	Övriga driftkostnader	0	-1 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 098 704	-6 708 141
		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-14 569
	Administrationskostnader	-54 661	-53 092
	Extern revision	-31 750	-5 250
	Konsultkostnader	-42 653	-113 782
	Medlemsavgifter	-61 500	-61 338
	Föreningsverksamhet	-12 432	0
	Övriga förvaltningskostnader	-211 397	-44 838
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-414 393	-294 469
		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-274 000	0
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-3 000	-277 000
	Sociala avgifter	-77 882	-72 579
	Övriga personalkostnader	0	-1 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-362 882	-358 579

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 741 192	-2 244 488
	Avskrivning på markanläggning	-124 408	-124 408
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 350	-11 350
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 876 950	-2 380 246
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	144 917	95 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 362	81 254
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	146 279	176 254
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 467 152	-4 450 143
	Övriga räntekostnader	0	-737 490
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 467 152	-5 187 633

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 456 474	102 650 575
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 443 000	2 443 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 230 634	181 865
	Årets investeringar	26 222 079	28 854 667
	Avgår moms IMD installation 2024	-175 754	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	160 176 433	134 130 107
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 787 253	-25 418 357
	Årets avskrivningar	-2 865 600	-2 368 896
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-30 652 853	-27 787 253
	Utgående redovisat värde	129 523 580	106 342 854
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 563 000	1 547 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 254 000	1 116 000
	Summa	188 817 000	198 663 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	115 525 000	78 853 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	115 525 000	78 853 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	377 510	377 510
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	377 510	377 510
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-354 810	-343 460
	Årets avskrivningar	-11 350	-11 350
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-366 160	-354 810
	Utgående redovisat värde	11 350	22 700

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	25 893 138	18 444 366
	Årets investeringar	328 941	34 383 585
	Omklassificering till byggnad	-26 222 079	-26 934 813
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	25 893 138
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 667	3 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	559 999	771 782
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	561 666	774 782

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,15%	2025-07-16	8 000 000	0
Stadshypotek	4,48%	2026-09-01	21 232 500	0
Stadshypotek	4,27%	2028-09-01	27 956 559	762 156
Stadshypotek	2,61%	2025-09-30	3 432 580	0
Stadshypotek	3,04%	2027-06-01	8 554 584	0
Stadshypotek	3,04%	2027-06-01	4 383 016	187 844
Stadshypotek	2,75%	2028-12-01	15 221 668	0
Stadshypotek	2,84%	2029-12-01	21 220 000	0
Stadshypotek	2,76%	2025-12-01	4 336 593	0

Långfristig del	97 618 327
Nästa års amortering av långfristig skuld	950 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 769 173
Kortfristig del	16 719 173
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-06-30 2024-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 644	8 473
Inre fond	1 014 435	1 174 389
Övriga kortfristiga skulder	23 196	122 257
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 046 276	1 305 119

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-06-30 2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 076 090	938 566
Upplupna räntekostnader	256 901	377 842
Övriga upplupna kostnader	213 981	-2 146 409
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 546 972	-830 001

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.
Göteborg 2025-11-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:S BRF PRÄSTGÅRDEN I GÖTEBORG, org.nr. 757202-6255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BRF PRÄSTGÅRDEN I GÖTEBORG för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:S BRF PRÄSTGÅRDEN I GÖTEBORG för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Äva Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSBs Brf Prästgården i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Zeljko Tipura

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 14:46:20



Ann-Christin Gramming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 19:05:42



Sofie Fjellström Talvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 20:25:16



Mats Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 16:28:18



Gitte Tessem

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 18:08:43



Äva Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-22 kl. 14:29:06



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 10:21:36



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSBs Brf Prästgården i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Äva Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-22 kl. 14:31:45



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 10:20:42



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.