



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bjurslätt i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bjurslätt i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tolered 149:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 150:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 151:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 152:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950

Totalt 4 objekt

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

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
216	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 164
12	lokaler (hyresrätt)	545
30	förråd	38
24	garageplatser	336
252	p-platser	0
6	Mc Platser	0
Totalt 540 objekt		13 083

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 165 st 2 rok, 45 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingela Pedersén	Ordförande		
Thomas Johansson	Ledamot		
Lena Bækkevold	Ledamot	2025-05-23	2025-06-11
Håkan Lundin	Ledamot		
Rickard Fränberg	HSB Ledamot		
Frida Mellberg	Ledamot		
Sebastian Svensson	Ledamot		
Jasmine Jönstrand	Ledamot	2023-07-13	2025-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Mellberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Johansson, Ingela Pedersén, Håkan Lundin, Frida Mellberg, Oscar Tanemar och Markus Hansson.

Revisorer har varit: Laura Paasio-Ewert med Roger Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Nina Miscowsky och Malte Isaksson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-16.

Föreningen har under 2025 genomfört följande betydande åtgärder:

- Påbörjat arbetet med trapphusrenovering
- Påbörjat arbetet med trapphus- o källarbelysning
- Utfört linjemålning på lilla parkeringen och lagat delar av parkeringsytor.
- Anlitat teknisk förvaltare från SBC
- Bytt värmepump i driftcentralen, byten av torktumlare, tvättmaskiner diverse utrustning enligt planerat underhåll.
- Åtgärdat problem med för låg varmvattentemperatur
- Bytt ventilationsgaller på våra hussocklar

- Arbetat med råttbekämpning.
- Arbetat aktivt för att sänka föreningens räntekostnader
- Monterat nya säkerhetsfästen på samtliga hustak
- Tömt och rengjort lokaler som stått outhyrda.
- Rätat upp stolpar och uppdaterat dess information.
- Ingått avtal med ny städleverantör
- Fler razziaronderingar av Securitas för ökad trygghet
- Testat ny leverantör av trädgårdstjänster
- Påverkat kommunen till bättre dränering av Hisingsparken mot Toleredsgatan 16 och 18
- Genomfört Adventsfirande vid julgranen för föreningens medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Rotrenoverades hela fastigheten. Man bytte då stammarna, renoverade kök och badrum, bytte fönster och tilläggsisolerade fasaden.
2013	Arbetet med att bygga större och glasa in balkongerna avslutades.
2017	Installerades porttelefon med tillhörande nytt tvättbokningssystem.
2017	Installerades nya portar till varmgarage.
2019	Dränering samt relining i bottenplattan utfördes på Toleredsgatan 15 och 18.
2021	Dränering samt relining i bottenplattan utfördes på Toleredsgatan 16, 20 och Bufjällsleden 2.
2022	Fortsatt dränering och relining av tre andra hus. Under hösten startades även OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på samtliga hus.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering och upprustning av trapphusrenovering
2026	Underhåll av lekplatser inklusive leksand
2026	Påbörja arbete med upprustning av den yttre miljön.
2026	Planering och byggnation av återvinningsstation
2026	Inventering och upprustning av skyddsrum
2027	Dränering och relining av resterande punkthus.
2028	Upprustning av hussocklar

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 256 och under året har det tillkommit 19 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	319	258	243	256	304
Skuldsättning, kr/kvm	4 128	4 198	4 388	4 449	3 657
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 440	4 515	4 593	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	267	255	231	278	244
Årsavgifter, kr/kvm	1 126	1 105	1 083	953	939
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 126	1 104	1 139	1 029	1 004
Nettoomsättning, tkr	14 730	14 424	14 096	13 091	12 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 896	970	-727	-276	-4 211
Soliditet, %	18	15	14	14	18

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	282 800	0	0	282 800
Upplåtelseavgifter, kr	707 388	0	0	707 388
Underhållsfond, kr	7 520 287	0	1 347 565	8 867 852
S:a bundet eget kapital, kr	8 510 475	0	1 347 565	9 858 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 078 971	970 234	-1 347 565	701 640
Årets resultat, kr	970 234	-970 234	1 896 009	1 896 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 049 205	0	548 444	2 597 649
S:a eget kapital, kr	10 559 680	0	1 896 009	12 455 689

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 436 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 435 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	2 049 205
Årets resultat, kr	1 896 009
Reservation till underhållsfond, kr	-1 436 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 435
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 597 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 597 649

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 729 904	14 423 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 125
Summa Rörelseintäkter		14 729 904	14 441 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 615 728	-8 927 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 354	-215 419
Personalkostnader	Not 6	-307 719	-275 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 187 792	-2 291 136
Summa Rörelsekostnader		-11 362 593	-11 709 930
Rörelseresultat		3 367 311	2 732 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	79 600	42 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 550 902	-1 804 581
Summa Finansiella poster		-1 471 302	-1 761 806
Resultat efter finansiella poster		1 896 009	970 234
Resultat före skatt		1 896 009	970 234
Årets resultat		1 896 009	970 234

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	58 778 452	60 966 244
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	125 969	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 904 421	60 966 244

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

58 905 121 60 966 944

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	92 946	96 854
Aktuell skattefordran		9 990	9 990
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 689 835	3 149 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 191 888	871 301
Summa Kortfristiga fordringar		4 984 659	4 127 355

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	3 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	3 300 000

Summa Omsättningstillgångar

10 984 659 7 427 355

Summa Tillgångar

69 889 780 68 394 299

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	990 188	990 188
Fond för yttre underhåll	8 867 852	7 520 287
Summa Bundet eget kapital	9 858 040	8 510 475

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	701 640	1 078 971
Årets resultat	1 896 009	970 234
Summa Fritt eget kapital	2 597 648	2 049 205

Summa Eget kapital

12 455 688 10 559 680

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	5 342 132	10 980 063
Summa Långfristiga skulder	5 342 132	10 980 063

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 667 599	43 940 380
Leverantörsskulder		1 385 184	1 027 927
Skatteskulder		41 810	34 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	94 880	87 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 902 487	1 764 094
Summa Kortfristiga skulder		52 091 960	46 854 556

Summa Skulder

57 434 092 57 834 619

Summa Eget kapital och skulder

69 889 780 68 394 299

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 367 311	2 732 040
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 187 792	2 291 136
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 187 792	2 291 136
Erhållen ränta	81 939	20 894
Erlagd ränta	-1 495 043	-1 799 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 141 999	3 244 875
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-296 396	491 364
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	454 326	-593 839
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	157 929	-102 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 299 928	3 142 401
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-125 969	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 969	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-910 712	-943 239
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-910 712	-943 239
Årets kassaflöde	3 263 247	2 199 162
Likvida medel vid årets början	6 429 474	4 230 312
Likvida medel vid årets slut	9 692 721	6 429 474

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	33 991 459 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 153 272	12 895 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	539 169	543 507
	Hyror lokaler	230 148	56 310
	Hyror garage och parkeringsplatser	764 840	693 436
	Hyror förbrukningsbaserad	18 807	0
	Hyror övrigt	55 533	4 800
	Övriga primära intäkter	240 432	230 136
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 002 201	14 423 845
	Hysesbortfall	-272 297	0
	<i>Summa</i>	-272 297	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 729 904	14 423 845
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	18 125
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	18 125

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 695 529	-2 122 847
	Snö och halk-bekämpning	-94 655	-111 499
	Reparationer	-570 023	-671 767
	Planerat underhåll	-88 435	-119 256
	El	-922 232	-764 395
	Uppvärmning	-1 624 238	-1 695 374
	Vatten	-952 712	-878 358
	Sophämtning	-271 931	-232 122
	Fastighetsförsäkring	-141 951	-102 277
	Kabel-TV och bredband	-86 373	-80 498
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-391 334	-370 490
	Tomträttsavgäld	-1 260 000	-1 260 002
	Övriga driftkostnader	-516 316	-518 495
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 615 728	-8 927 380
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 570	-599
	Administrationskostnader	-75 050	-50 684
	Extern revision	-750	-21 000
	Konsultkostnader	-49 759	-26 571
	Medlemsavgifter	-73 800	-73 800
	Föreningsverksamhet	-21 112	-6 761
	Övriga förvaltningskostnader	-25 313	-36 004
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-251 354	-215 419
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-206 500	-193 083
	Revisionsarvode	-15 000	-20 000
	Övriga arvoden	-13 600	-6 667
	Löner och övriga ersättningar	-9 000	0
	Sociala avgifter	-62 869	-55 731
	Övriga personalkostnader	-750	-514
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-307 719	-275 995

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	77 777	40 281
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 823	2 494
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	79 600	42 775
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 549 398	-1 804 008
	Övriga räntekostnader	-1 504	-573
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 550 902	-1 804 581
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 758 067	95 758 067
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	464 068	464 068
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 222 135	96 222 135
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 255 891	-32 964 755
	Årets avskrivningar	-2 187 792	-2 291 136
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 443 683	-35 255 891
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 778 452	60 966 244
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	120 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 895 000	1 661 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 400 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	183 295 000	206 061 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 153 000	64 153 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	64 153 000	64 153 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	135 917	135 917
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	135 917	135 917
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-135 917	-135 917
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-135 917	-135 917
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Pågående trapphusrenovering	125 969	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	125 969	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	1 Andel i Fonus	200	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	92 946	96 854
	<i>Summa Kundfordringar</i>	92 946	96 854
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 692 721	3 129 474
	Övriga fordringar	-2 886	19 736
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 689 835	3 149 210

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	0
Upplupna ränteintäkter	19 542	21 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 172 346	849 420
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 191 888	871 301

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,59%	2027-12-09	5 490 032	148 400
SBAB	3,02%	2026-05-12	7 235 000	60 000
Stadshypotek	2,78%	2026-01-02	2 254 723	19 892
Stadshypotek	2,78%	2026-01-30	5 527 131	148 400
Stadshypotek	2,78%	2026-01-02	6 672 500	150 000
Stadshypotek	1,18%	2026-12-30	5 490 031	148 000
Stadshypotek	2,55%	2026-12-30	6 550 000	150 000
Nordea Hypotek AB	2,58%	2026-07-28	14 790 314	123 520
			54 009 731	948 212

Nästa års amortering av långfristig skuld 148 400

Lån som ska konverteras inom ett år 48 519 699

Kortfristig del 48 668 099

Not 17 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	18 546	16 569
Källskatt	1 106	0
Övriga kortfristiga skulder	75 228	70 717
<i>Summa Övriga skulder</i>	94 880	87 286

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 247 754	1 183 132
Upplupna räntekostnader	166 477	110 618
Övriga upplupna kostnader	488 256	470 344
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 902 487	1 764 094

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg, org.nr. 757200-9392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laura Paasio-Ewert
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ingela Pedersén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:39:01



Thomas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:26:06



Frida Mellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:55:00



John Rickard Fränberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:56:11



Sebastian Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 06:35:57



Håkan Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:27:12



Laura Paasio-Ewert

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:28:40



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:34:36



Revisionsberättelse 2025

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

Laura Paasio-Ewert

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:26:53



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:33:53



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.