



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kärleksörten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8840 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsladugård 30:19	1935-06-17	1929
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 220
46	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	271
Totalt 167 objekt		5 491

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 1 rok, 35 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Samuel Genheden	Ordförande	2024-05-23
Peter Mägi	Ledamot	2022-06-07
Jan-Olof Strömbom	Ledamot	2025-05-18
Tommy Skjulsvik	Ledamot	2025-05-18
Monica Cyrén	Ledamot	2023-09-05
Jenny Gobén	Ledamot	2023-09-05
Jens Axelsson	Ledamot	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Olof Strömbom, Jenny Gobén och Monica Cyrén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Mägi, Jan-Olof Strömbom, Jenny Gobén och Samuel Genheden.

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

Valberedning har varit: Anna Nelson (sammankallande), Ellen Astengo samt Anne Schumacher, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-09-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.
Ärenden på extrastämman var nya stadgar och nya kodlås. Stämman beslöt enhälligt att anta de nya stadgarna samt gav styrelsen principbeslut gällande nya kodlås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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 2025-06-26.

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Ny dränering
- Separering av dag- och spillvatten
- Lagning av trasiga avloppsledningar
- Omasfaltering av alla ytor på innergården
- Nya vandlär med lövsilar
- Nya fotskrapor till alla uppgångar
- Rabatter omplanterade



- Installation av nya cykelställ
- Automatiska pulversläckare installerade i miljörummen
- Inventering av vattenledningar
- Tecknande av nytt avtal om teknisk förvaltning
- Tecknande av avtal om förvaltare
- Nya stadgar antagna
- Under året har föreningen upptagit lån om 11Mkr för att finansiera de utförda åtgärderna
- Åtgärder för dräneringen som lagts som investering uppgår till ca 12Mkr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1989 - Stambyte (planerad till 2039)

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

- Relining av avloppsrör
- Ommålning av fönster
- Byte termostatventiler
- Fasad reparation och målning
- Takreparation

(justeringar i planen görs löpande utifrån fastighetens underhållsbehov, och således kan åtgärder genomföras tidigare eller senare)

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	157	121	178	173
Skuldsättning, kr/kvm	3 833	1 853	1 877	1 468	1 924
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 833	1 853	1 877	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	217	210	191	188	199
Årsavgifter, kr/kvm	891	810	743	708	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	851	812	733	727
Nettoomsättning, tkr	5 141	4 673	4 239	4 023	3 992
Resultat efter finansiella poster, tkr	203	-451	-1 168	113	437
Soliditet, %	15	25	27	32	31

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	139 100	0	0	139 100
Underhållsfond, kr	3 574 622	0	867 244	4 441 866
S:a bundet eget kapital, kr	3 713 722	0	867 244	4 580 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	498 744	-450 774	-867 244	-819 275
Årets resultat, kr	-450 774	450 774	202 694	202 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	47 970	0	-664 550	-616 581
S:a eget kapital, kr	3 761 692	0	202 694	3 964 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 132 756 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	47 969
Årets resultat, kr	202 694
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 756
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-616 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-616 581

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	5 141 252	4 673 256
Övriga rörelseintäkter		9 518	671
Summa Rörelseintäkter		5 150 770	4 673 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 553 122	-4 256 269
Övriga externa kostnader	Not 4	-156 465	-147 102
Personalkostnader	Not 5	-234 554	-213 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 736	-252 053
Summa Rörelsekostnader		-4 592 876	-4 868 899
Rörelseresultat		557 894	-194 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 763	19 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-368 963	-275 495
Summa Finansiella poster		-355 200	-255 802
Resultat efter finansiella poster		202 694	-450 774
Resultat före skatt		202 694	-450 774
Årets resultat		202 694	-450 774



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	23 117 956	11 709 212
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 117 956	11 709 212
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 118 456	11 709 712

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 544	1 530
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 381 453	2 652 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	342 408	334 959
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 725 404	2 989 200
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	101 695	80 794
<i>Summa Kassa och bank</i>		101 695	80 794
Summa Omsättningstillgångar		3 327 099	3 569 993
Summa Tillgångar		26 445 555	15 279 705



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 100	139 100
Fond för yttre underhåll	4 441 866	3 574 622
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 580 966	3 713 722
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-819 275	498 744
Årets resultat	202 694	-450 774
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-616 580	47 969
Summa Eget kapital	3 964 386	3 761 691

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 176 017	0
Övriga långfristiga skulder		0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 176 017	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 871 251	10 176 436
Leverantörsskulder		592 209	571 837
Skatteskulder		21 534	14 936
Övriga kortfristiga skulder		26 565	20 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	793 593	734 106
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 305 152	11 518 014
Summa Skulder		22 481 169	11 518 014
Summa Eget kapital och skulder		26 445 555	15 279 705



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 894	-194 972
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	648 736	252 053
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	648 736	252 053
Erhållen ränta	20 111	6 151
Erlagd ränta	-322 749	-268 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	903 992	-205 088
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 344	-16 845
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 109	219 647
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	31 765	202 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 758	-2 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 057 480	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 057 480	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 870 832	-129 168
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 870 832	-129 168
Årets kassaflöde	-250 890	-131 455
Likvida medel vid årets början	3 187 370	3 318 825
Likvida medel vid årets slut	2 936 480	3 187 370



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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Kärleksörten i Göteborg 757200-8840 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning.

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 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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 282 032	3 892 656
	Årsavgifter lokaler	609 468	554 052
	Hyrer garage och parkeringsplatser	176 000	162 840
	Övriga primära intäkter	78 152	69 919
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 145 652	4 679 467
	Hysesbortfall	-4 400	-6 211
	<i>Summa</i>	-4 400	-6 211
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 141 252	4 673 256
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 158 441	-944 029
	Snö och halk-bekämpning	-67 177	-96 557
	Reparationer	-257 704	-305 310
	Planerat underhåll	-132 756	-1 060 586
	El	-103 491	-104 223
	Uppvärmning	-691 647	-732 403
	Vatten	-394 834	-318 757
	Sophämtning	-215 146	-191 315
	Fastighetsförsäkring	-40 368	-33 635
	Kabel-TV och bredband	-256 363	-256 363
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-235 196	-213 090
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 553 122	-4 256 269

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 262	-3 402
	Administrationskostnader	-53 480	-49 216
	Extern revision	-15 375	-15 000
	Konsultkostnader	-2 970	-6 973
	Medlemsavgifter	-51 969	-53 571
	Föreningsverksamhet	-14 813	-8 825
	Övriga förvaltningskostnader	-9 596	-10 115
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 465	-147 102
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-161 200	-152 400
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-14 000	-14 000
	Sociala avgifter	-55 354	-39 575
	Övriga personalkostnader	0	-3 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-234 554	-213 475
Not 6	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	12 662	18 149
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 101	1 544
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 763	19 693
Not 7	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	-347 666	-271 399
	Övriga räntekostnader	-21 297	-4 096
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-368 963	-275 495

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 708 218	20 708 218
	Ingående anskaffningsvärde mark	396 000	396 000
	Årets investeringar	12 057 480	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 161 698	21 104 218
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 395 006	-9 142 953
	Årets avskrivningar	-648 736	-252 053
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 043 742	-9 395 006
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 117 956	11 709 212
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 354 000	1 295 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	650 000	617 000
	<i>Summa</i>	123 004 000	132 912 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 047 268	20 036 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 047 268	20 036 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	7 631	7 631
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 631	7 631
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 631	-7 631
	Årets avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 631	-7 631
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 334 785	2 606 576
Övriga fordringar	46 668	46 135
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 381 453	2 652 711

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	40 368
Upplupna ränteintäkter	7 194	13 542
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 214	281 049
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	342 408	334 959

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	33	412
Bankkonto 1	101 662	80 382
<i>Summa Kassa och bank</i>	101 695	80 794

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,60%	2026-01-14	5 000 000	0
Stadshypotek	2,75%	2026-03-03	2 628 519	36 000
Stadshypotek	2,75%	2026-03-03	2 181 564	32 000
Stadshypotek	2,75%	2027-06-01	2 644 287	30 484
Stadshypotek	2,89%	2028-06-01	2 592 898	30 684
Stadshypotek	2,75%	2026-01-23	4 000 000	0
			19 047 268	129 168

Långfristig del	5 176 017
Nästa års amortering av långfristig skuld	61 168
Lån som ska konverteras inom ett år	13 810 083
Kortfristig del	13 871 251
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	129 168
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	516 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 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>
Stadshypotek	2,60%	2026-01-14	5 000 000	0
Stadshypotek	2,75%	2026-03-03	2 628 519	36 000
Stadshypotek	2,75%	2026-03-03	2 181 564	32 000
Stadshypotek	2,75%	2027-06-01	2 644 287	30 484
Stadshypotek	2,89%	2028-06-01	2 592 898	30 684
Stadshypotek	2,75%	2026-01-23	4 000 000	0
			19 047 268	129 168

Nästa års amortering av långfristig skuld	61 168
Lån som ska konverteras inom ett år	13 810 083
Kortfristig del	13 871 251

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	457 691	397 145
Upplupna räntekostnader	69 189	22 975
Övriga upplupna kostnader	266 713	313 986
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	793 593	734 106

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 2026-03-19.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg, org.nr. 757200-8840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten 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 Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernhard von Below
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Samuel Genheden

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:26:47



Jenny Gobén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:22:09



Tommy Skjulsvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:48:52



Jens Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:57:17



Peter Mägi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:56:35



Jan-Olof Strömbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:39:33



Monica Thorstenson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:54:52



Bernhard von Below

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:23:08



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:28:14



Revisionsberättelse 2025

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

Bernhard von Below

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:21:02



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:27:50



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.