



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kornsjön i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kornsjön i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6439 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokslätt 183:1	1989-12-15	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 032
1	lägenheter (hyresrätt)	20
29	p-platser	0
Totalt 73 objekt		3 052

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 1 st 1 rok, 23 st 2 rok, 19 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Barbro Olsson	Ordförande	2022-05-11	2025-05-10
Jan-Åke Liljeqvist	Ordförande	2025-05-10	
Gösta Mellquist	Ledamot	2025-05-10	
Kjell Ring	Ledamot	2016-05-23	
Lars Göran Börjesson	Ledamot	2016-05-23	
Kristina Bergström	Ledamot	2017-04-24	2025-03-03
Sabine Monika Falk	Ledamot	2022-05-11	
Stig-Jöran Sjöö	Suppleant	2024-05-22	2025-05-10
Malin Bäckström	Suppleant	2025-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Åke Liljeqvist, Gösta Mellquist och Malin Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gösta Mellquist, Barbro Olsson, Lars Göran Börjesson, Jan-Åke Liljeqvist och Sabine Monika Falk.

Revisorer har varit: Anders Tomas Thunell med Gösta Mellquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnel Westerlund (sammankallande), Lennart Melvås, Antónia Karlsson Fonseca samt Malin Bäckström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften för 2026 beslutade man lämna oförändrade.

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 2025-10-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025:

Borttagning av rödalger syd-fasader

Byte av cirkulationspump, shuntar och expansionskärl undercentral och fläktrum

Byte från Bredblick till HSB med ett 3-årigt avtal fastighetsskötsel och lokalvård

Nytt administrationsavtal HSB

2-årigt serviceavtal med KONE hissar

Rengöring dagvattenbrunnar (9st)

Ny bastu

SMS tjänst till medlemmar för förbättrad kommunikation och uppdatering av hemsidan Brf Kornsjön

Flyttat brandlarmsensorer i källarförråd

Avtal för odlingslådor till intresserade medlemmar
Omlagt 3 lån till STIBOR 1 år och amorterat cirka 1 200 000
Informationsmöte medlemmar 2025-11-27

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Renovering av söderfasaderna. Nya tvättmaskiner och torkskåp. Byte av stuprör.
2011	Renovering av samlingslokalen.
2012	Isolering av soprum och trädgårdsförråd. Byte av mangel.
2013	Ombyggnad av lokal till hyreslägenhet. Nytt brandlarm. Nya porttelefoner.
2014	Byte av fläktar till ventilationssystemet även i soprummen. Installation av projektor- och ljudanläggning i samlingssalen.
2015	Nytt digitalt styrsystem för reglering av värmen i lägenheterna. Installation av Telia fiberkabel för TV, telefoni och data. Ombyggnad av gymlokal.
2016	Ny uteplats och ny stenläggning vid trappa till uteplatsen. Renovering av hobbylokal med bl.a. nytt golv och nytt fläktaggregat. Montering av laddstolpe för elbil och byte av eluttag för motorvärmare på parkeringsplats.
2017	Rensning av kanaler och byte av ventiler i samband med genomförande av OVK. Byte av utomhusbelysning vid trappa till uteplatsen.
2018	Renovering av hissarna i hus 26, 28 och 34.
2019	Viss trädfällning/beskärning. Anläggningsarbeten av markytor enligt plan. Förbättring av belysning vid hus 26 samt väggbelysning vid hus 28 och 34.
2020	Målning och tapetsering av samlingslokal och styrelserum, nya möbler. Förbättring av belysning i korridorerna, byte till LED-armaturer. Ny kyl och frys i föreningens kök. Lagning av tegelfasaderna på ett 10-tal ställen. Reparation av yttertak efter läckor på 5 ställen. Montering av elektroniska dörrögon till varje lägenhetsdörr.
2021	Målning entrédörrar, takluckor och rökgasluckor. Målning av golv i sop- och miljörum samt entrégolvet i källargången i hus 28. Byte av spruckna fasadskivor vid hörn i söderläge. Kompletterande belysning vid källarförråden, och fasadbelysning vid hus 26. Ljudisolering av golv och tak i gymlokalens yttre rum. Besiktning av yttertak inifrån (okulärt) och utifrån videofilmade med hjälp av drönare. Besiktningen är väldokumenterad och bekräftar att i underhållsplanen ingående takarbeten inte bör bli aktuella inom den närmaste 10 års-perioden.
2022	En hemsida för Brf Korsjön har lagts upp via HSB. 10 st enheter för laddning av elbilar har inköpts och monterats. Hjärtstartare har inköpts och monterats. Utbildning för medlemmar har skett. Skyddsrummet är inspekterat och manual finns om det skulle behöva göras iordning för användning.
2023	Byte av vattenmätare och ändring av huvudsäkring. Inköp av cross-trainer till gymmet. Installation av Wi-Fi i gemensamma utrymmen.
2024	Två nya uteplatser har byggts. Infört IMD för el. Nytt avtal Telia för internet och TV. Start av Brf Korsjöns trädgrupp.

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

Underhållsplanen för 2026 - 2030 omfattar totalt 1154 Tkr och avser löpande tillsyn och utbyte av komponenter till våra system, underhåll av mark och trädgård, besiktningar av tak och fasader samt byte av utrustning i tvättstuga och kök.

Detaljer och prognosticerade kostnader för 2026 enligt nedan:

- Mjukfogar fastighet 54 Tkr
- Besiktning av tak och fasader 100 Tkr
- Brandvarnarsystem 32 Tkr
- OVK 225 Tkr
- Byte torktumlare 47 Tkr
- Övrigt 11 Tkr

Summa under 2026 = 469 Tkr.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	297	310	282	265	351
Skuldsättning, kr/kvm	6 483	6 881	6 881	7 327	7 396
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 526	6 927	6 927	7 871	7 945
Räntekänslighet, %	6	7	7	9	8
Energikostnad, kr/kvm	225	190	163	144	148
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	1 030	952	952	952
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 110	1 079	1 005	859	931
Nettoomsättning, tkr	3 374	3 282	3 028	2 789	3 026
Resultat efter finansiella poster, tkr	236	487	297	355	466
Soliditet, %	46	43	44	40	40

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	10 004 283	0	0	10 004 283
Underhållsfond, kr	2 473 696	0	192 674	2 666 370
S:a bundet eget kapital, kr	12 477 979	0	192 674	12 670 653
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 320 353	486 988	-192 674	4 614 666
Årets resultat, kr	486 988	-486 988	236 455	236 455
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 807 341	0	43 781	4 851 121
S:a eget kapital, kr	17 285 320	0	236 455	17 521 774

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 326 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	4 807 341
Årets resultat, kr	236 455
Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 326
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 851 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 851 122

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	3 374 088	3 281 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 873	10 756
Summa Rörelseintäkter		3 388 961	3 292 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 917 258	-1 552 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 786	-86 092
Personalkostnader	Not 6	-140 367	-156 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-454 998	-477 164
Summa Rörelsekostnader		-2 576 409	-2 272 335
Rörelseresultat		812 552	1 020 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 115	22 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-586 212	-555 893
Summa Finansiella poster		-576 097	-533 097
Resultat efter finansiella poster		236 455	486 988
Resultat före skatt		236 455	486 988
Årets resultat		236 455	486 988

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	36 700 658	37 150 044
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	7 362	12 974
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 708 020	37 163 018
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		36 708 520	37 163 518

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	6	6
Aktuell skattefordran	Not 14	0	42 934
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	373 569	645 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	187 997	164 274
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		561 572	852 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	936 266	892 095
<i>Summa Kassa och bank</i>		936 266	892 095
Summa Omsättningstillgångar		1 497 838	1 744 581
Summa Tillgångar		38 206 357	38 908 098

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 18	10 004 283	10 004 283
Fond för yttre underhåll	Not 19	2 666 370	2 473 696
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 670 653	12 477 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 20	4 614 666	4 320 353
Årets resultat	Not 21	236 455	486 988
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 851 122	4 807 340
Summa Eget kapital		17 521 775	17 285 320

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	9 212 545	11 112 050
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 212 545	11 112 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	10 574 050	9 889 545
Leverantörsskulder	Not 24	352 438	209 369
Skatteskulder	Not 25	11 992	1 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	24 982	31 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	508 575	378 600
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 472 037	10 510 728
Summa Skulder		20 684 582	21 622 778
Summa Eget kapital och skulder		38 206 357	38 908 098

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	812 552	1 020 085
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	454 998	477 164
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	454 998	477 164
Erhållen ränta	10 115	22 796
Erlagd ränta	-596 341	-549 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	681 324	970 059
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 823	-10 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	286 933	-41 782
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	262 110	-52 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	943 434	917 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-399 868
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-399 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 215 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 215 000	0
Årets kassaflöde	-271 566	517 762
Likvida medel vid årets början	1 511 632	993 870
Likvida medel vid årets slut	1 240 066	1 511 632



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	12 050 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 117 876	3 117 876
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 038	20 795
	Hyror bostäder	43 200	43 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	92 175	86 880
	Hyror förbrukningsbaserad	5 309	2 256
	Övriga primära intäkter	22 965	14 237
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 376 563	3 285 144
	Hyresbortfall	-2 475	-3 480
	<i>Summa</i>	-2 475	-3 480
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 374 088	3 281 664
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 278	0
	Övriga sekundära intäkter	7 595	10 756
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 873	10 756
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-515 996	-462 721
	Snö och halk-bekämpning	-51 250	-31 000
	Reparationer	-134 663	-137 144
	Planerat underhåll	-215 326	0
	El	-228 744	-124 585
	Uppvärmning	-337 842	-355 479
	Vatten	-119 694	-99 242
	Sophämtning	-66 638	-53 384
	Fastighetsförsäkring	-38 667	-68 658
	Kabel-TV och bredband	-98 147	-117 119
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 946	-88 750
	Övriga driftkostnader	-12 345	-14 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 917 258	-1 552 457

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	-577	-146
	Administrationskostnader	-7 242	-7 334
	Extern revision	-14 625	-13 500
	Konsultkostnader	0	-26 303
	Medlemsavgifter	-21 900	-21 900
	Föreningsverksamhet	-7 205	-4 086
	Övriga förvaltningskostnader	-12 237	-12 822
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 786	-86 092
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 000	-107 833
	Revisionsarvode	-2 000	-4 000
	Övriga arvoden	-10 000	-10 000
	Löner och övriga ersättningar	-748	-463
	Sociala avgifter	-17 001	-16 528
	Övriga personalkostnader	-8 618	-17 799
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 367	-156 623
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-424 875	-424 875
	Avskrivning på markanläggning	-24 511	-24 511
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 612	-27 778
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-454 998	-477 164
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	9 295	6 913
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	820	15 883
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 115	22 796

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-586 212	-553 733
	Övriga räntekostnader	0	-2 160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-586 212	-555 893
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 808 490	49 636 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 256 910	2 256 910
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	321 154	93 020
	Årets investeringar	0	399 868
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 386 554	52 386 554
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 236 510	-14 787 124
	Årets avskrivningar	-449 386	-449 386
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 685 896	-15 236 510
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 700 658	37 150 044
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 742 000	1 236 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	467 000	467 000
	<i>Summa</i>	84 209 000	99 703 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 829 000	46 829 000
	Varav i eget förvar	-13 829 000	-13 829 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 000 000	33 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	208 236	208 237
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 236	208 236
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-195 263	-167 485
	Årets avskrivningar	-5 612	-27 778
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-200 875	-195 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 362	12 974
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	6	6
	<i>Summa Kundfordringar</i>	6	6
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	42 934
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	42 934
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	303 800	619 536
	Övriga fordringar	69 769	25 735
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	373 569	645 271

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 997	164 274
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	187 997	164 274
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	44 902	50 441
	Bankkonto 2	891 363	841 654
	<i>Summa Kassa och bank</i>	936 266	892 095
Not 18	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	10 004 283	10 004 283
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	10 004 283	10 004 283
Not 19	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 666 370	2 473 696
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 666 370	2 473 696
Not 20	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	4 614 666	4 320 353
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	4 614 666	4 320 353
Not 21	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	236 455	486 988
	<i>Summa Årets resultat</i>	236 455	486 988

Not 22 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	1,47%	2031-09-30	2 700 000	530 000
Stadshypotek	3,72%	2030-06-30	5 053 000	0
Stadshypotek	2,3%	2026-09-16	2 275 000	100 000
Stadshypotek	2,26%	2026-09-30	2 700 000	0
SBAB	3,9%	2026-05-19	3 094 050	0
SBAB	2,98%	2028-03-15	2 089 545	100 000
Stadshypotek	2,26%	2026-12-30	1 875 000	500 000
			19 786 595	1 230 000

Långfristig del	9 212 545
Nästa års amortering av långfristig skuld	630 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 944 050
Kortfristig del	10 574 050
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 230 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 295 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	50 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 23 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	1,47%	2031-09-30	2 700 000	530 000
Stadshypotek	3,72%	2030-06-30	5 053 000	0
Stadshypotek	2,3%	2026-09-16	2 275 000	100 000
Stadshypotek	2,26%	2026-09-30	2 700 000	0
SBAB	3,9%	2026-05-19	3 094 050	0
SBAB	2,98%	2028-03-15	2 089 545	100 000
Stadshypotek	2,26%	2026-12-30	1 875 000	500 000
			19 786 595	1 230 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	630 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 944 050
Kortfristig del	10 574 050

Not 24	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	352 438	209 369
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	352 438	209 369
Not 25	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	11 992	1 861
	<i>Summa Skatteskulder</i>	11 992	1 861
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 624	5 399
	Källskatt	0	1 536
	Övriga kortfristiga skulder	18 358	24 419
	<i>Summa Övriga skulder</i>	24 982	31 354
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	277 305	268 075
	Upplupna räntekostnader	17 709	27 838
	Övriga upplupna kostnader	213 561	82 687
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	508 575	378 600

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 2026-02-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kornsjön i Göteborg, org.nr. 716447-6439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kornsjön 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Korsnön 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

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Thunell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan-Åke Liljeqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:22:50



Sabine Falk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:55:38



Gösta Mellquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 13:22:31



Kjell Ring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:20:02



Lars Göran Börjesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:15:06



Anders Tomas Thunell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 14:56:57



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:23:25



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Tomas Thunell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 15:05:40



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:22:41



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.