







Årsredovisning 2025

HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 48:2	1940-03-18	1942
Bagaregården 49:2	1940-03-18	1942
Bagaregården 50:1	1940-03-18	1942
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen 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
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 614
30	förråd	406
44	p-platser	0
1	mc-plats	0
Totalt 155 objekt		**4 020**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 72 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonathan Gustafsson	Ordförande
Lena Torp Nilsson	Ledamot
Mariette Karlsson	Ledamot
Michelle Johansson	Ledamot
Hampus Jernkrook	Ledamot
Kristian Isberg	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonathan Gustafsson och Lena Torp Nilsson.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonathan Gustafsson, Mariette Karlsson, Michelle Johansson och Hampus Jernkrook.

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

Valberedning har varit: Björn Vasén (sammankallande) samt Anders Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr o m 2025-01-01 med +7%.

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 2025-08-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Kompletterande plantering av häck längst Härlandavägen
2024	Rengöring och injustering av ventilation
2023	OVK-besikting
2023	Installation av nytt passersystem
2022-2023	Byte av fönster och fönsterdörrar i söderläge
2022	Radonmätning
2022	Taksäkerhetsbesiktning
2022	Gjutning av trösklar till källardörrar
2022	Utgrävning och nedläggning av ny duk samt sättning av stenplattor
2020	Energideklaration
2019	Relining
2019	Plantering av ny häck längs Härlandavägen
2018	Installation av närvarostyrda LED-armaturer i trapphus och källare

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av fasad
2028	Byte av plastmatta i trapphus

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	273	157	107	172
Skuldsättning, kr/kvm	5 756	5 871	5 986	6 105	5 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 403	6 530	6 659	6 790	5 947
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	235	234	233	218	225
Årsavgifter, kr/kvm	1 135	1 058	982	893	893
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	92	89	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 096	1 046	958	900	857
Nettoomsättning, tkr	4 372	3 923	3 767	3 428	3 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	91	-242	-318	25
Soliditet, %	6	7	6	7	9

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvusak har uppstått på grund av stora årliga avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 907 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	117 660	0	0	117 660
Underhållsfond, kr	6 318 385	0	569 684	6 888 069
S:a bundet eget kapital, kr	**6 436 045**	**0**	**569 684**	**7 005 729**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 789 613	91 344	-569 684	-5 267 953
Årets resultat, kr	91 344	-91 344	-58 776	-58 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 698 269**	**0**	**-628 460**	**-5 326 729**
S:a eget kapital, kr	**1 737 776**	**0**	**-58 776**	**1 679 000**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 316 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	-4 698 269
Årets resultat, kr	-58 776
Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 316
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 326 729**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 326 729**

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	4 372 236	4 204 006
Övriga rörelseintäkter		34 896	1 070
Summa Rörelseintäkter		**4 407 132**	**4 205 076**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 541 718	-2 275 612
Övriga externa kostnader	Not 4	-244 403	-146 303
Personalkostnader	Not 5	-194 707	-281 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-845 989	-845 989
Summa Rörelsekostnader		**-3 826 817**	**-3 549 190**
Rörelseresultat		**580 315**	**655 886**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 187	58 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 277	-623 028
Summa Finansiella poster		**-639 090**	**-564 543**
Resultat efter finansiella poster		**-58 776**	**91 344**
Resultat före skatt		**-58 776**	**91 344**
Årets resultat		**-58 776**	**91 344**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 547 330	22 326 572
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	781 026	847 773
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	112 625	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**22 440 981**	**23 174 345**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 11	16 000	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**16 500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**22 457 481**	**23 174 845**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 727	1 250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 675 002	375 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		303 844	295 246
Summa Kortfristiga fordringar		**1 984 573**	**672 309**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 561 091	2 517 835
Summa Kassa och bank		**1 561 091**	**2 517 835**
Summa Omsättningstillgångar		**3 545 665**	**3 190 144**
Summa Tillgångar		**26 003 146**	**26 364 989**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 660	117 660
Fond för yttre underhåll		6 888 069	6 318 385
Summa Bundet eget kapital		**7 005 729**	**6 436 045**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 267 954	-4 789 613
Årets resultat		-58 776	91 344
Summa Ansamlad förlust		**-5 326 729**	**-4 698 269**
Summa Eget kapital		**1 679 000**	**1 737 776**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 394 043	8 219 860
Summa Långfristiga skulder		**16 394 043**	**8 219 860**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 746 398	15 379 731
Leverantörsskulder		307 451	313 000
Skatteskulder		9 435	14 286
Övriga kortfristiga skulder		0	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	866 819	699 937
Summa Kortfristiga skulder		**7 930 103**	**16 407 354**
Summa Skulder		**24 324 146**	**24 627 214**
Summa Eget kapital och skulder		**26 003 146**	**26 364 989**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	580 315	655 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	845 989	845 989
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**845 989**	**845 989**
Erhållen ränta	29 187	58 486
Erlagd ränta	-668 277	-623 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**787 214**	**937 333**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 233	-160 105
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 082	-603 515
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**119 849**	**-763 620**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**907 063**	**173 713**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-112 625	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-112 625**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-459 150	-465 420
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-459 150**	**-465 420**
Årets kassaflöde	**335 288**	**-291 707**
Likvida medel vid årets början	**2 784 938**	**3 076 645**
Likvida medel vid årets slut	**3 120 226**	**2 784 938**

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:	20-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 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 6 657 tkr
Oförändrat jämfört med föregående år.

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 986 616	3 708 432
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	116 160	116 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	194 800	189 183
	Hyror övrigt	26 640	25 043
	Övriga primära intäkter	48 020	165 188
	Summa Bruttoomsättning	**4 372 236**	**4 204 006**
	Summa Nettoomsättning	**4 372 236**	**4 204 006**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-804 838	-644 698
	Snö och halk-bekämpning	-53 355	-84 865
	Reparationer	-302 851	-46 454
	Planerat underhåll	-23 316	-158 500
	Försäkringsskador	0	-18 926
	El	-138 904	-131 384
	Uppvärmning	-545 228	-580 695
	Vatten	-261 297	-228 157
	Sophämtning	-98 468	-90 012
	Fastighetsförsäkring	-49 048	-37 783
	Kabel-TV och bredband	-118 933	-120 867
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 500	-133 270
	Övriga driftkostnader	-4 980	0
	Summa Driftskostnader	**-2 541 718**	**-2 275 612**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 720	-1 200
	Administrationskostnader	-32 541	-49 570
	Extern revision	-19 250	-18 225
	Konsultkostnader	-140 716	-10 147
	Medlemsavgifter	-33 000	-33 000
	Föreningsverksamhet	-10 224	-9 035
	Övriga förvaltningskostnader	-3 953	-25 126
	Summa Övriga externa kostnader	**-244 403**	**-146 303**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-140 132	-201 254
	Revisionsarvode	-5 556	-10 376
	Övriga arvoden	-2 469	-2 407
	Sociala avgifter	-46 550	-67 249
	Summa Personalkostnader	**-194 707**	**-281 286**

*En del av de kostnader som belastar år 2024 hör till år 2023, beror på en felbokning i bokslut avseende år 2023.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-745 872	-745 872
	Avskrivning på markanläggning	-33 370	-33 370
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-66 747	-66 747
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-845 989**	**-845 989**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 599 196	32 599 196
	Ingående anskaffningsvärde mark	308 000	308 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 001 097	1 001 097
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**33 908 293**	**33 908 293**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 581 721	-10 802 479
	Årets avskrivningar	-779 242	-779 242
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 360 963**	**-11 581 721**
	Utgående redovisat värde	**21 547 330**	**22 326 572**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 400 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	258 000	287 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 800 000	51 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**83 458 000**	**90 887 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	24 836 980	24 836 980
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**24 836 980**	**24 836 980**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	919 298	919 298
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**919 298**	**919 298**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-71 525	-4 778
	Årets avskrivningar	-66 747	-66 747
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-138 272**	**-71 525**
	Utgående redovisat värde	**781 026**	**847 773**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investering fasader	112 625	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**112 625**	**0**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga fordringar		
	Deposition	16 000	0
	Summa Andra långfristiga fordringar	**16 000**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 559 134	267 103
	Skattekonto	115 868	108 710
	Summa Övriga fordringar	**1 675 002**	**375 813**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,66%	2025-12-01	0	0
Stadshypotek	2,63%	2027-09-30	580 000	0
Stadshypotek	2,63%	2027-09-30	585 580	0
Stadshypotek	2,85%	2026-09-01	1 487 500	34 000
Stadshypotek	3,49%	2026-06-30	1 380 000	40 000
Stadshypotek	2,99%	2026-01-02	1 172 423	25 080
Stadshypotek	2,63%	2026-03-17	217 500	5 000
Stadshypotek	4,48%	2026-06-30	1 920 360	29 600
Stadshypotek	2,92%	2028-04-30	2 167 000	28 000
Stadshypotek	3,14%	2030-06-01	3 255 000	70 000
Stadshypotek	3,01%	2029-06-01	1 700 130	36 560
Stadshypotek	2,87%	2029-06-01	1 757 920	20 208
Stadshypotek	2,63%	2026-01-30	239 375	2 500
Stadshypotek	2,91%	2028-10-30	1 191 233	26 472
Stadshypotek	3,03%	2028-12-01	3 220 000	70 000
Stadshypotek	0,92%	2027-09-30	2 266 420	78 000
			23 140 441	**465 420**

Långfristig del	16 394 043
Nästa års amortering av långfristig skuld	329 240
Lån som ska konverteras inom ett år	6 417 158
Kortfristig del	6 746 398
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	465 420
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 861 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	358 503	267 103
Upplupna räntekostnader	48 818	40 896
Övriga upplupna kostnader	459 498	391 938
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**866 819**	**699 937**

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 2026-04-20.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Blåhammarsfjället i Göteborg, org.nr. 757200-9277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blåhammarsfjället 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 Blåhammarsfjället 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Thunberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jonathan Gustafsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 20:53:24

Mariette Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:29:15

Hampus Jernkrook
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:10:00

Michelle Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:20:20

Lena Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:42:01

Kristian Isberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:06:23

Marina Thunberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:51:15

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:35:09

Revisionsberättelse 2025

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

Marina Thunberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:49:21

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:34:42

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.