



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

Brf Göteborgshus nr 7

KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7

Dag: Tisdag 2 december 2025 **Klockan:** 19:00

Plats: Lars Kaggsgratan 30H, Fika serveras!

DAGORDNING

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 22 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden. (se motion längst bak)
- 23 Föreningsstämmans avslutande

Klipp här ✂-----

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus 7 den 2/12 2025

kommer person/er från lägenhet nr (1-3 siffror).....

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in på Lars Kaggsgratan 30H senast 2025-11-30

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i Brf Göteborgshus 7?

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till Brf Göteborgshus 7

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2025

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2025

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 7 med säte i Göteborg org.nr. 757201-7593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kviberg 12:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-04-10	1946
Kviberg 13:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-04-10	1946
Kviberg 14:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-04-10	1946

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	104
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 908
36	p-platser, uteplatser	432
11	förråd	187

Totalt 243 objekt

8 631

Föreningens lägenheter fördelas på: 157 st 1 rok, 35 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Leissner	Ordförande
Whilma Kindberg	Ledamot
Trine Paulsen	Ledamot
Anita Jonsson	Ledamot
Jonny Åberg	Ledamot
Adam Höglund	Ledamot
Simon Sätterberg	Suppleant
Erik Pettersson	Suppleant
Michelle Torén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Jonas Leissner, Anita Jonsson, Trine Paulsen, Johnny Åberg, Adam Höglund och Whilma Kindberg samt suppleanterna Simon Sätterberg, Erik Pettersson och Michelle Torén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt 2 extra möten för tekniskt avtal.

Firman tecknas två i förening av Trine Paulsen, Anita Jonsson, Jonas Leissner och Adam Höglund.

Revisorer har varit: Fredrik Nisser med Venus Sabina Klemacsik som suppleant valda av föreningen, samt Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl Bertil Jak Hane (sammankallande), Johanna Klarin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03. På stämman deltog 35 medlemmar varav 34 var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +14%. Inför 2025-07-01 var årsavgifterna 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 2025-03-20.

Relining av bottenplatta i samtliga sex huskroppar påbörjades hösten 2023 och slutfördes under hösten 2024.

Styrelsen har arbetat förberedande med arbetet inför markarbetsprojektet, som innefattar: dränering, rabatter, grönområden, renovering av boulevad, 17 nya parkeringsplatser. Arrendet på p-platsytan som upphörde innebär att 56 platser försvann. Markarbetet påbörjas september 2025.

Årlig brandkontroll av samtliga allmänna ytor har genomförts.

Nytt kösystem har införts för hyra av parkeringsplats. Hyra av parkeringsplats höjdes till 285 kr per månad från 1 april 2025.

Föreningen har påbörjat förhandling med Göteborgs stad gällande ny tomträttsavgäld. Utlåtande har gjorts av både föreningens ombud och kommunens ombud, överenskommelse har skett att lägga vårt mål vilandes till dess att det s k Smyrna-målet har fått en avkunnande dom.

Föreningen hade en tomträttsavg på ca 270 tkr som kommunen vill höja till ca 830 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Relining av bottenplatta. Sensorstyrd trapphusbelysning installerades.
2023	Brandsäkring av gästlägenheter. Samt installation av hjärtstartare
2022	Passagesystem/Bokningssystem.
2022	Balkongbyte.
2021	Fiberinstallation.
2020	Radonmätning.
2018	OVK-besiktning.
2018	Renovering av gästlägenheter.
2017	Renovering av lokaler pga översvämning.
2017	Föreningen gick ur Riksbyggen och tar in HSB som förvaltare.
2012	Renovering av bastu samt installation av relaxavdelning. Samma år utfördes OVK-besiktning
2000	Renovering av balkonger.
1997	Omläggning av tak samt målning av trapphus.
1994	Stambyte V/A i kök och badrum, samt elstigare. Under samma period byttes fönster ut.
1980-talet	Omlädnad av fasader.

Samtliga projekt fortlöper och kommer att samköras i den mån det går för att effektivisera arbetet och kostnaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	443	236	219	270	290
Skuldsättning, kr/kvm	1 532	1 621	1 625	1 649	1 657
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 672	1 680	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	277	268	240	233	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 195	1 048	782	767	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 160	1 066	998	935	911
Nettoomsättning, tkr	9 887	8 713	7 718	7 594	7 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 445	1 048	335	-5 773	-95
Soliditet, %	36	28	25	23	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	162 400	0	0	162 400
Underhållsfond, kr	5 353 035	0	-8 379	5 344 656
S:a bundet eget kapital, kr	5 515 435	0	-8 379	5 507 056
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-29 767	1 048 467	8 379	1 027 078
Årets resultat, kr	1 048 467	-1 048 467	2 445 306	2 445 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 018 700	0	2 453 685	3 472 384
S:a eget kapital, kr	6 534 135	0	2 445 306	8 979 440

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 636 000 kr samt ianspråktagande skett med 644 379 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	1 018 699
Årets resultat, kr	2 445 306
Reservation till underhållsfond, kr	-636 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	644 379
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 472 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 472 384

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 886 626	8 713 493
Övriga rörelseintäkter		125 027	26 774
Summa Rörelseintäkter		10 011 653	8 740 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 852 704	-6 238 421
Övriga externa kostnader		-245 077	-388 522
Personalkostnader	Not 4	-358 777	-404 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-733 194	-498 979
Summa Rörelsekostnader		-7 189 753	-7 530 533
Rörelseresultat		2 821 900	1 209 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 038	221 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-382 632	-383 169
Summa Finansiella poster		-376 594	-161 267
Resultat efter finansiella poster		2 445 306	1 048 467
Resultat före skatt		2 445 306	1 048 467
Årets resultat		2 445 306	1 048 467

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	18 270 540	10 524 565
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	16 995	23 671
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	455 888	7 395 373
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 743 423	17 943 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 223	6 223
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		6 223	6 223
Summa Anläggningstillgångar		18 749 647	17 949 832
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 204	19 887
Övriga kortfristiga fordringar		5 701 372	1 235 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	438 490	491 973
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 174 067	1 746 947
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 973	2 139
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 973	2 139
Summa Omsättningstillgångar		6 182 040	5 749 086
Summa Tillgångar		24 931 687	23 698 918

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 400	162 400
Fond för yttre underhåll	5 344 656	5 353 035
Summa Bundet eget kapital	5 507 056	5 515 435

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 027 078	-29 767
Årets resultat	2 445 306	1 048 467
Summa Fritt eget kapital	3 472 384	1 018 700

Summa Eget kapital	8 979 440	6 534 134
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 158 123	13 222 663
Summa Långfristiga skulder		13 158 123	13 222 663

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		64 540	64 540
Leverantörsskulder		616 185	1 715 641
Skatteskulder		37 620	28 248
Övriga kortfristiga skulder		989 686	1 149 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 086 092	984 653
Summa Kortfristiga skulder		2 794 123	3 942 120

Summa Skulder		15 952 246	17 164 783
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 931 687	23 698 918
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 821 900	1 209 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	733 194	498 979
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	733 194	498 979
Erhållen ränta	23 716	204 224
Erlagd ränta	-370 786	-407 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 208 024	1 505 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 582	39 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 159 843	1 208 623
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 142 261	1 247 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 065 763	2 753 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 533 009	-7 313 922
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 533 009	-7 313 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-64 540	-64 540
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 540	-64 540
Årets kassaflöde	468 214	-4 624 773
Likvida medel vid årets början	4 970 000	9 594 773
Likvida medel vid årets slut	5 438 214	4 970 000

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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.

Beskattnings

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 3 114 tkr

Förändring jämfört med föregående år 3 114 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 448 128	8 287 896
	Hyror lokaler	34 172	47 036
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 471	260 541
	Hyror övrigt	47 247	2 240
	Övriga primära intäkter	200 891	162 087
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 901 909	8 759 800
	Hysesbortfall	-15 283	-46 307
	<i>Summa</i>	-15 283	-46 307
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 886 626	8 713 493

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 071 576	-1 109 541
	Snö och halk-bekämpning	-51 970	-137 403
	Reparationer	-176 728	-516 898
	Planerat underhåll	-644 379	-384 793
	Försäkringsskador	-62 275	0
	EI	-206 322	-255 970
	Uppvärmning	-1 320 856	-1 251 972
	Vatten	-726 269	-689 523
	Sophämtning	-230 560	-222 307
	Fastighetsförsäkring	-137 545	-66 849
	Kabel-TV och bredband	-17 812	-434
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-332 948	-314 710
	Förvaltningsavtalskostnader	-563 373	-940 553
	Tomträttsavgäld	-270 279	-347 468
	Övriga driftkostnader	-39 814	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 852 704	-6 238 421

Not 4	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-257 500	-290 000
	Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	Övriga arvoden	-9 000	-6 000
	Sociala avgifter	-85 777	-95 052
	Övriga personalkostnader	0	-7 059
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-358 777	-404 611

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-380 814	-381 822
	Övriga räntekostnader	-1 818	-1 347
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-382 632	-383 169
Not 6	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 819 677	37 819 677
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Årets investeringar	8 472 494	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 292 171	37 819 677
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 295 112	-26 799 170
	Årets avskrivningar	-726 519	-495 942
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 021 631	-27 295 112
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 270 540	10 524 565
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	194 000	175 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 200 000	54 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	115 394 000	129 575 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	39 736 955	39 736 955
	Varav i eget förvar	-22 851 555	-22 851 555
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 885 400	16 885 400
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	262 076	262 076
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	262 076	262 076
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-238 405	-235 368
	Årets avskrivningar	-6 675	-3 037
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-245 081	-238 405
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 995	23 671

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	7 397 373	81 452
Årets investeringar	1 280 515	7 313 922
Omklassificering till byggnad	-8 222 300	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	455 588	7 395 373

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	0	17 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 490	474 295
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 490	491 973

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,81%	2028-04-25	7 736 883	0
Stadshypotek	1,56%	2030-04-30	5 485 780	64 540
			13 222 663	64 540

Långfristig del	13 158 123
Nästa års amortering av långfristig skuld	64 540
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	64 540
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	64 540
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	258 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	828 251	791 522
Upplupna räntekostnader	53 298	41 452
Övriga upplupna kostnader	204 543	151 679
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 086 092	984 653

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.
Partille 2025-10-21

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7, org.nr. 757201-7593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Fredrik Nisser
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Göteborgshus nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LEISSNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 20:04:10



ANITA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 11:17:12



TRINE PAULSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 18:28:31



JONNY ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 22:27:03



WHILMA KINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 22:54:33



ADAM HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 13:49:41



FREDRIK NISSER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 11:52:21



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:28:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Göteborgshus nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK NISSER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 11:50:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:29:47



HSB – där möjligheterna bor

Föreningslokaler för medlemmar, inte hyresgäster

I dagsläget finns det 19 uthyrda lägenheter av totalt 192 lägenheter. En av tio boende är alltså inte medlem i föreningen. I föreningens stadgar står det att föreningen:

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Personer boende i bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 7 har idag tillgång till tvättstugor, gästlägenheter, biljardrum, relax-rum med bastu och festlokal. Betalning sker via avgiftsavierna kvartalet efter bokning av lokaler med kostnad. Tillgång till tvättstugor är något som är standard för lägenheter generellt och som jag anser att alla boende ska ha tillgång till. Men övriga delar? Varför ska en andrahandshyresgäst ha tillgång till dessa lokaler?

En medlem som hyr ut sin lägenhet till en andrahandshyresgäst kommer att ha ett separat förhållande till den personen än övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen. Den uthyrande medlemmen blir hyresvärd i en begränsad del av fastigheten som den delar med övriga medlemmar. Hyresgästen har endast en relation till sin hyresvärd, medlem i vår gemensamma förening.

Vad är meningen med att vara medlem i en förening om även hyresgäster kan ha samma förmåner utan att betala insats som vi andra har gjort?

Jag föreslår att styrelsen fram till stämman undersöker om det går att lägga in en särskild inställning i Aptus-systemet för andrahandsuthyrda lägenheter som endast ger tillgång till entré, cykelrum i samma huskropp och tvättstugor.

Exempel på andra bostadsrättsföreningar som endast hyr ut till medlemmar:

Brf Sannegårdshamnen: <https://www.brfsannegardshamnen.se/> se gästlägenhet

Brf Ankaret: <https://brfankaret.se/mitt-boende/foreningslokal>

HSB Brf Tappan: <https://www.hsb.se/goteborg/brf/tappan/lokaler/vara-lokaler/foreningslokalen/> och <https://www.hsb.se/goteborg/brf/tappan/lokaler/vara-lokaler/uthyrningslagenheten/>

Brf Krönet i Göteborg: <https://www.brfkronet.se/mitt-boende/traffpunkten>

Förslag till beslut:

- att bokningsbara lokaler, utom tvättstugor, endast går att boka av medlemmar
- att andrahandshyresgäster endast får tillgång till föreningens bokningsbara tvättstugor
- om stämman bifaller ovanstående punkter, att dessa ska börja gälla från 2026-01-01

Motion från Anita Jonsson, lgh 237

Styrelsens kommentar till motionen om föreningslokaler

Styrelsen ser inte att detta utgör något problem idag. De flesta lokalerna används relativt sällan och medlemmar blir knappast lidande av att andrahandshyresgäster har denna möjlighet. Som bokningssystemet fungerar idag skulle det krävas en del merarbete för att koda om aptus-taggar vid varje ny lägenhetsuthyrning. Styrelsen är öppen för att motionen kan lyftas igen om situationen skulle ändras, men ser alltså med dagens situation helst att alla boende fortsätter behandlas lika vad gäller bokningsmöjligheter.

Styrelsen rekommenderar därför att motionen avslås.

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.