



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Nolered i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nolered i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torslanda 72:1	1965-08-31	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. 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
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 042
85	garageplatser	1 063
98	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	30
9	Gemensamhetslokaler	70
Totalt 345 objekt		13 205

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 2 rok, 76 st 3 rok, 32 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Kjellberg	Ordförande	2023-01-31	
Lars Stenhamn	Ledamot	2020-12-15	
Claes-Göran Bäckman	Ledamot	2024-06-24	2025-03-31
Fredrik Christo Rennerstav	Ledamot	2024-12-20	2025-01-31
Annelie Lind	Ledamot	2024-04-05	
Marta Dahlqvist	Ledamot	2023-01-31	2024-12-20
Natalie Westman	Ledamot	2023-12-12	2024-12-20
Sandra Ernfjord	Ledamot	2024-12-20	2025-06-30
Angelica Thuresson	HSB Ledamot	2023-01-31	
Mikael Hyllstedt	Suppleant	2024-12-20	2025-02-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Christo Rennerstav, Lars Stenhamn & Mikael Hyllstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Stenhamn, Thomas Kjellberg och Annelie Lind.

Revisorer har varit: Claes-Håkan Lundgren med Per Sörensen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annica Wikström (sammankallande), Thomas Andrinsson samt Martina Salomonsson, valda vid föreningsstämman.

Fritidsgruppen har varit: Annika Wikström (sammankallande), Martina Salomonsson, Linus Johansson, Git Kjellberg, Per Sörensson, Annelie Lind, Claes-Göran Bäckman, Thomas Andrinsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 61 varav 55 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-02-05 för att godkänna nya normalstadgar. På stämman deltog 35 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-08-01 med +5%,
fr.o.m. 2025-04-01 med +4%.

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 2025-01-20.



Ekonomiskt sett har även verksamhetsåret 2024-2025 varit ett tungt år för vår förening. Våra driftskostnader har fortsatt ökat under året, även om vi kan notera en viss avmattning för våra boräntekostnader.

Våra bolån ligger på rörlig ränta respektive kortare bindningstider i avvaktan på den fortsatta utvecklingen av de svenska styrräntenivåerna. Styrelsen bevakar noggrannt ett gynnsamt tillfälle för att börja binda våra bolån på olika bindningstider för att sprida våra finansiella risker.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och innehåller numera en kommande fasadrenovering med start kalenderår 2026 och framåt i tiden samt även ett planerat stambyte på längre sikt.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med underhållsplan 20 januari 2025.

Grönyteprojektet fortgår så sakteliga. Vissa nya träd har planterats under hösten 2024 på fastigheten och perennväxter planterades under våren 2025. En ny häck planeras vid korthusens framsida mot Fornborgsgatans garagelängor. Våra gräsmattor har fått ny jord och lagats efter asfalteringsprojektet samt även efter förekommande sönderkörning av fordon som inte kör på avsedda fordonsvägar inom vårt område.

Lekparken och sandlådan har fått ny sand och lekredskapen har till viss del reparerats eller bytts. Lekparken har även myndighetsbesiktats under året.

Föreningens bastu har fått ett nytt låssystem monterat med nyckeltaggar samt även en driftstidsmätare. De medlemmar som nyttjar bastun kommer att få bära kostnaden för förbrukad elektricitet.

Låsen i våra entrédörrar har programmerats om så att det är nu låst dygnet runt, alla dagar i veckan.

Föreningen har valt och undertecknat ett 10-års kontrakt med Bahnhof som fiberleverantör och Allente som leverantör av basutbud för TV och telefoni i 5 år via ett gruppavtal för alla medlemmar. Ingen investering för uppgraderingen av vårt interna fastighetsnät till fiber belastar våra medlemmar.

Entreprenör Skanova har påbörjat inkopplingen till det yttre fiber stadsnät som ägs av Telia. Anslutningen sker på gaveln till Fornborgsgatan 51 vid expeditionen.

Vårt nuvarande gruppavtal med Tele2 löper ut 30 september 2025 och därefter tar nya avtalet med Bahnhof/Allente vid.

Ett avtal har träffats med firma Sustend för framtagning av upphandlingsunderlag och projektledning av det planerade fasadprojektet. Beräknad start under våren 2026.

En mindre intern arbetsgrupp med sakkunniga i föreningen har bildats för att bevaka projektets framdrift.

Medlemmarna i vår förening har godkänt byte av föreningsstadgar till HSB Göteborgs normalstadgar 2023 på två av varandra efterföljande föreningsstämmor, varav den senare enhälligt.

Styrelsen har utarbetat och publicerat ordnings- och trivselregler för föreningen under det gångna verksamhetsåret. Löpande uppdatering av dem kommer att ske vid behov.

Processer och rutiner för styrelse och förtroendeman har fortsatt skapats, uppdaterats och digitaliserats på expeditionen. Styrelsen avser även att fortsätta att trycka upp viktig information och lämna i informationsbrevlådan på väggen ovanför expeditionen, där medlemmar själva kan hämta sitt exemplar.

Antalet deltagande medlemmar på våra gemensamma fixar- och städdagar har ökat det senaste året. Ett positivt inslag som bidrar till en god gemenskap och trivsel i alla åldrar.

Noteras bör att att föreningen har haft många utträden av förtroendevalda ur både styrelsen och fritidsgruppen under det gångna verksamhetsåret sedan ordinarie föreningsstämman i november 2024. Sjukdomar, avflyttning eller familjeskäl ligger bakom aktuella utträden.

Föreningen behöver fler medlemmar som vill och kan bidra med arbete som förtroendevalda för att utveckla vår förening i

framtiden.

För verksamhetsår 2025/2026 har underhåll och investeringar planeras enligt följande:

Framtagning av erforderligt upphandlingsunderlag och projektledning av fasadprojektet påbörjas under hösten 2025.

Projektet för reparation av förekommande fukt i våra putsfasader startas under våren 2026 och beräknas pågå de närmaste åren.

Grönyteprojektet fortlöper med bland annat plantering av en ny häck på korthusens framsida mot Fornborgsgatan, beläggning med täckbark i häckar, rundlar och rabatter som sköts av vår förening samt uppsättning av fordonsbinder av granit för att förhindra viss körning på gångvägar och gräsmattor inne på vår fastighet.

Projekt för installation av nytt uppgraderat fibernätverk på fastigheten samt leverantörsbyte från Tele2 till Bahnhof/Allente genomförs under hösten 2025.

Byte vid behov och målning av träpanel på sophus/cykelförråd samt garage startas upp under hösten 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004/2005	Ombyggnation av fasader och balkonger inglasades
2006/2007	Yttertaken lades om
2011/2012	Fjärrvärme installerades
2013/2014	Relining av alla avlopp i området
2023/2024	Förbättrad styrning av fjärrvärmens genom installation av inomhustemperaturgivare
2023/2024	Skyddsrum besiktades och iordningsställdes enligt riktlinjer från MSB
1984/1985	Byte av fönster i lägenheterna
2020/2021	Installation av laddstationer för elbilar vid Runskriftsgatan
2023/2024	Byte/uppgradering av cirkulationspumpar i panncentralen och översyn/byte av husventiler för varmvatten och värme
2010/2011	Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna
2022/2024	Installation av nytt låssystem i samtliga portuppgångar och övriga gemensamma lokaler
2024/2025	Fas 2 för asfaltering av gångvägar och ny parkering på fastigheten
2019/2020	Fas 1 för asfaltering av fordonsvägar på fastigheten
2018/2019	Trapphusen i entréer renoverades

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

Årtal	Åtgärd
2026/2027	Byte vid behov och målning av träpanel på sophusen/cykelförråden och garagen
2023/2026	Projekt grönytor fortsättning
2024/2027	Projekt reparation av fuktskador i husfasader fortsättning
2024/2025	Projekt ny leverantör för TV, telefoni och internet inkl. uppdaterad internetanslutning till fiber
2026/2027	Uppdatering av fjärrvärmesystemet för optimering av föreningens driftskostnader för uppvärmning och varmvatten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	210	178	199	225	232
Skuldsättning, kr/kvm	1 786	1 984	2 025	2 063	2 104
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 959	2 000	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	195	204	174	171	160
Årsavgifter, kr/kvm	778	707	660	634	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	765	763	716	691	691
Nettoomsättning, tkr	10 089	9 215	8 684	8 351	8 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 063	-161	1 025	1 729	1 238
Soliditet, %	38	39	38	37	34

Definitioner nyckeltal

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

Parkeringsytan som angivits i förvaltningsberättelsen räknas med i nyckeltalen fr o m 2025

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022- 2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att årsavgift informationsöverföring ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022- 2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet, större kostnader för planerat underhåll av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 210 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter fr.o.m. 24-08-01 med +5% och fr.o.m. 2025-04-01 med +4%.

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	1 434 260	0	0	1 434 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 026 758	0	-2 161 671	14 865 087
S:a bundet eget kapital, kr	18 461 018	0	-2 161 671	16 299 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 096 144	-160 521	2 161 671	905 006
Årets resultat, kr	-160 521	160 521	-1 063 447	-1 063 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 256 665	0	1 098 224	-158 441
S:a eget kapital, kr	17 204 353	0	-1 063 447	16 140 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 661 671 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	-1 256 665
Årets resultat, kr	-1 063 447
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 661 671
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-158 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-158 441

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	10 089 111	9 215 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 927	51 796
Summa Rörelseintäkter		10 100 038	9 267 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 138 212	-6 250 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 289	-258 419
Personalkostnader	Not 6	-919 088	-1 255 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 179 827	-1 179 827
Summa Rörelsekostnader		-10 535 416	-8 943 568
Rörelseresultat		-435 377	323 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	256 521	308 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-884 591	-792 537
Summa Finansiella poster		-628 070	-484 020
Resultat efter finansiella poster		-1 063 447	-160 521
Resultat före skatt		-1 063 447	-160 521
Årets resultat		-1 063 447	-160 521

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 126 702	31 299 292
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 213	15 450
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	781 721
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 134 916	32 096 464
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 135 416	32 096 964

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	0	1 919
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 636 725	2 643 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	550 107	627 076
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 186 832	3 272 581
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	7 800 000	8 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 800 000	8 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	49 714	45 543
<i>Summa Kassa och bank</i>		49 714	45 543
Summa Omsättningstillgångar		12 036 546	12 118 124
Summa Tillgångar		42 171 962	44 215 088

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 434 260	1 434 260
Fond för yttre underhåll	14 865 087	17 026 758
Summa Bundet eget kapital	16 299 347	18 461 018
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	905 006	-1 096 144
Årets resultat	-1 063 447	-160 521
Summa Ansamlad förlust	-158 441	-1 256 665
Summa Eget kapital	16 140 906	17 204 353

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0	3 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	3 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 587 798	20 587 798
Leverantörsskulder		603 190	923 255
Skatteskulder		28 562	26 232
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	321 563	329 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 489 942	1 643 805
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 031 055	23 510 735
Summa Skulder		26 031 055	27 010 735
Summa Eget kapital och skulder		42 171 962	44 215 088



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-435 377	323 498
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 179 827	1 179 827
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 179 827	1 179 827
Erhållen ränta	268 823	284 117
Erlagd ränta	-916 482	-766 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 791	1 020 547
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59 173	-290 539
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-447 788	590 596
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-388 615	300 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-291 824	1 320 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	781 721	-337 781
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	781 721	-337 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-10 103	482 822
Likvida medel vid årets början	11 278 637	10 795 815
Likvida medel vid årets slut	11 268 534	11 278 637

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:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10- 20 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	5-40 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	9 521 789 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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft en anställd och en förtroendeman.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 149 322	8 286 800
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	222 972	222 972
	Hyror lokaler	4 800	4 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	658 935	642 450
	Hyror förbrukningsbaserad	17 684	31 688
	Hyror övrigt	100 300	4 950
	Övriga primära intäkter	72 886	142 810
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 226 899	9 336 470
	Hysesbortfall	-137 788	-121 200
	<i>Summa</i>	-137 788	-121 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 089 111	9 215 270
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 927	51 796
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 927	51 796
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 156 010	-718 432
	Snö och halk-bekämpning	0	-90 547
	Reparationer	-261 973	-186 011
	Planerat underhåll	-2 661 671	-1 139 224
	El	-243 314	-262 555
	Uppvärmning	-1 184 186	-1 225 146
	Vatten	-1 149 556	-986 048
	Sophämtning	-235 765	-210 546
	Fastighetsförsäkring	-128 594	-117 821
	Kabel-TV och bredband	-249 580	-249 560
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-295 372	-280 433
	Förvaltningsavtalskostnader	-572 190	-775 564
	Tomträttsavgäld	0	-8 146
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 138 212	-6 250 032

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 000	-2 960
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-403	-6 055
	Administrationskostnader	-118 979	-68 785
	Extern revision	-17 875	-15 375
	Konsultkostnader	-30 302	-47 889
	Medlemsavgifter	-63 250	-54 589
	Föreningsverksamhet	-60 352	-47 042
	Övriga förvaltningskostnader	-3 129	-15 724
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-298 289	-258 419
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-177 500	-177 500
	Revisionsarvode	-15 500	-15 500
	Övriga arvoden	-116 200	-450 994
	Löner och övriga ersättningar	-340 382	-249 954
	Sociala avgifter	-156 643	-213 941
	Uttagsbeskattning	-108 360	-116 055
	Pensionskostnader och förpliktelser	-4 503	-24 123
	Övriga personalkostnader	0	-7 223
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-919 088	-1 255 290
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 047 304	-1 047 304
	Avskrivning på markanläggning	-125 286	-125 286
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 237	-7 237
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 179 827	-1 179 827
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	252 560	104 590
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 961	203 927
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	256 521	308 517

Not 9	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	-875 956	-790 050
	Övriga räntekostnader	-8 635	-2 487
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-884 591	-792 537
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 517 840	47 662 638
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 594 000	2 594 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 249 859	2 249 859
	Årets investeringar	0	4 855 202
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 361 698	57 361 698
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 062 406	-24 889 816
	Årets avskrivningar	-1 172 590	-1 172 590
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 234 996	-26 062 406
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 126 702	31 299 292
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 088 000	1 407 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 855 000	2 099 000
	<i>Summa</i>	168 943 000	188 506 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	31 750 200	31 750 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 750 200	31 750 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 002 835	989 148
	Årets investeringar	0	13 687
	Årets försäljning/utrangering	-15 375	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	987 460	1 002 835
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-987 385	-980 148
	Årets avskrivningar	-7 237	-7 237
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	15 375	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-979 247	-987 385
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 213	15 450

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	781 721	5 312 829
	Omklassificering till byggnad	-781 721	-4 531 108
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	781 721
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 919
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	1 919
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 418 820	2 433 094
	Övriga fordringar	217 905	210 492
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 636 725	2 643 586
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	12 098	24 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	538 009	602 676
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	550 107	627 076
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 800 000	8 800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 800 000	8 800 000
Not 18	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	49 714	45 543
	<i>Summa Kassa och bank</i>	49 714	45 543

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,71%	2026-01-30	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,71%	2026-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek	2,85%	2025-08-20	3 500 000	0
Stadshypotek	2,85%	2025-09-01	3 007 041	140 000
Stadshypotek	2,58%	2026-06-01	3 000 000	140 000
Stadshypotek	4,27%	2025-12-01	3 500 000	0
Stadshypotek	3,05%	2025-07-14	748 757	126 000
Stadshypotek	2,85%	2025-09-18	3 832 000	192 000
			23 587 798	598 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 587 798
Kortfristig del	23 587 798
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	598 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 392 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,71%	2026-01-30	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,71%	2026-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek	2,85%	2025-08-20	3 500 000	0
Stadshypotek	2,85%	2025-09-01	3 007 041	140 000
Stadshypotek	2,58%	2026-06-01	3 000 000	140 000
Stadshypotek	4,27%	2025-12-01	3 500 000	0
Stadshypotek	3,05%	2025-07-14	748 757	126 000
Stadshypotek	2,85%	2025-09-18	3 832 000	192 000
			23 587 798	598 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 587 798
Kortfristig del	23 587 798

Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-2 000	0
	Momsskuld	112 058	122 192
	Källskatt	16 111	11 294
	Inre fond	175 444	176 791
	Övriga kortfristiga skulder	19 950	19 367
	<i>Summa Övriga skulder</i>	321 563	329 644
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	853 082	771 031
	Upplupna räntekostnader	72 659	104 550
	Övriga upplupna kostnader	564 201	768 224
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 489 942	1 643 805
Not 23	Eventualförpliktelser		
	Fastigo	8 350	8 163

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.

Göteborg 2025-09-26.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nolered i Göteborg, org.nr. 757202-6008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nolered i Göteborg 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. Revisorenas 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 Brf Nolered i Göteborg 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 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 provar 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Sörensen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Nolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Kjellberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 17:56:33



Annelie Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 13:16:11



Angelica Thuresson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 08:13:54



Lars Stenhamn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 12:11:26



Per Sörensen

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 15:05:28



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 09:45:35



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Nolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Sörensen

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 15:11:57



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 09:45:19



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.