



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 219 kr/kvm	 Investeringsbehov 218 kr/kvm	 Skuldsättning 4 257 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 241 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 902 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
219 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en 5-års prognos där vi löpande ser över våra kostnader och avgiftshöjningar framåt för att få upp sparandet så att det motsvarar föreningens kommande investeringsbehov. Från föregående år har föreningen ökat sitt sparande från 154,- till 219,-.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
218 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. Enligt underhållsplanen utgör relining vertikalt i fastigheterna den största investeringen för de kommande fem åren och planeras till 2029.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 257 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har amorterat 431976,- under året. Under kommande år beräknas amorteringen till 404976,-. Föreningen kommer utöver det att göra en extra amortering av lån med ca 400000,- med överskott av medel från takprojektet. Skuldsättningen bedöms kunna vara långsiktigt fortsatt låg till normal i förhållande till riktvärdena för bostadsrättsföreningar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Under året har nytt lån tagits för att finansiera takprojektet. Lånet har delats upp så att bindingstiderna sprids ut för att minska räntekänslighet. Föreningen har en tillfredställande amorteringsgrad vilket gör att det bedöms att föreningen långsiktigt kommer att ha en räntekänslighet som är låg enligt riktvärdena.

NYCKELTAL



Energikostnad
241 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms vara rimliga i förhållande till riktvärdena. Den största delen av energikostnad är fjärrvärme vilket är en kostnad som är svår att påverka. Under året har solpaneler installerats vilket kommer att påverka elkostnaderna positivt framöver.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
902 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en 5-års prognos där styrelsen med hjälp av HSB löpande ser över behovet av avgiftshöjningar för att täcka föreningens framtida investeringsbehov. Att beakta är också att i avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabelTV. Utöver detta har medlemmarna heller ingen avgift för det fasta elnätet då IMD EI är installerat.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5767 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbyn 18:10	1977-03-29	1952
Kyrkbyn 19:11	1977-03-29	1952

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 905
1	lokaler (hyresrätt)	122
1	förråd	8
5	garageplatser	60
22	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3 095

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 22 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kyrkbyn S:51	Samfällighet			Avloppsdike 1,5 m
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annica Tisell	Ordförande
Micaela Linder	Ledamot
Malin Tedblad	Ledamot
Olle Areskoug	HSB Ledamot
Hamza Kadric	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Tisell och Micaela Linder. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annica Tisell, Micaela Linder, Malin Tedblad och Anders Niklasson som är extern firmatecknare.

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

Valberedning har varit: Lina Algedal (sammankallande) , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET
Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-19.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

- OVK besiktning

Under året har följande större åtgärder/investeringar gjorts

- Byte av tak och stuprännor
- Byte av fönsterplåtar
- Målning av takplåtar
- Installation av solceller på båda fastigheterna

Under året har följande mindre åtgärder gjorts

- Påbörjat systematiskt brandskyddsarbete, SBA.
- Installerat brandvarnare i trapphus
- Installerat brandsläckare i källare
- Föreningen har bytt elbolag från Din El till Vattenfall.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Inglasning av balkonger samt utbyte av entrépartier 2020

Konvertering 1 lägenhet 2020

Ombyggnad föreningslokal 2021

Införande av IMD-el 2022

Installation av laddstolpar 2022

Relining bottenplattor 2022

Ommålning källare 2023

Konvertering 2 lägenheter 2023

Byte garageportar 2024

Byte av tak 2025

Byte av fönsterplåtar 2025

Installation solceller 2025

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

- Relining av vertikala stammar planeras till 2029.

Just nu ser dessa bra ut och en besiktning kommer att göras 2027 för att bedöma skick och om åtgärden kan skjutas fram.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	219	154	231	240	134
Skuldsättning, kr/kvm	4 257	2 420	3 786	3 211	3 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 536	2 579	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	3	5	4	6
Energikostnad, kr/kvm	241	242	186	182	161
Årsavgifter, kr/kvm	902	841	770	770	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	1 001	778	757	629
Nettoomsättning, tkr	2 848	2 602	2 322	2 294	1 903
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	-167	-398	-1 321	125
Soliditet, %	38	50	34	38	42

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	1 107 453	0	0	1 107 453
Upplåtelseavgifter, kr	4 883 896	0	0	4 883 896
Underhållsfond, kr	2 216 808	0	700 000	2 916 808
S:a bundet eget kapital, kr	8 208 157	0	700 000	8 908 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 206 891	-166 594	-700 000	340 297
Årets resultat, kr	-166 594	166 594	224 914	224 914
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 040 297	0	-475 086	565 211
S:a eget kapital, kr	9 248 454	0	224 914	9 473 368

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 040 297
Årets resultat, kr	224 914
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	565 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	565 211
------------------------------------	----------------

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	2 847 963	2 602 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 864	495 790
Summa Rörelseintäkter		2 853 827	3 097 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 677 933	-2 097 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 523	-359 046
Personalkostnader	Not 6	-126 487	-213 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-451 562	-404 778
Summa Rörelsekostnader		-2 352 505	-3 074 655
Rörelseresultat		501 321	23 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 904	16 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-297 312	-205 952
Summa Finansiella poster		-276 408	-189 858
Resultat efter finansiella poster		224 914	-166 594
Resultat före skatt		224 914	-166 594
Årets resultat		224 914	-166 594

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 803 178	17 254 740
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 286 067	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 089 245	17 254 740

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		22 089 745	17 255 240
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 294	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 678 466	520 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	186 485	222 118
Summa Kortfristiga fordringar		2 867 245	743 764

Summa Omsättningstillgångar		2 867 245	743 764
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		24 956 990	17 999 005
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 991 349	5 991 349
Fond för yttre underhåll	2 916 808	2 216 808
Summa Bundet eget kapital	8 908 157	8 208 157
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	340 297	1 206 891
Årets resultat	224 914	-166 594
Summa Fritt eget kapital	565 211	1 040 297
Summa Eget kapital	9 473 368	9 248 454

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 472 1982 845 857
Summa Långfristiga skulder		9 472 1982 845 857
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 703 6354 644 942
Leverantörsskulder		101 123221 869
Skatteskulder		7 61812 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	565 155625 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 633 893400 397
Summa Kortfristiga skulder		6 011 4245 904 693
Summa Skulder		15 483 6228 750 550
Summa Eget kapital och skulder		24 956 99017 999 005

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 321	23 264
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	451 562	404 778
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	451 562	404 778
Erhållen ränta	20 904	16 094
Erlagd ränta	-299 881	-206 894
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	673 907	237 242
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 121	419 128
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 050 607	-246 391
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 086 728	172 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 760 635	409 980
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 286 067	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 286 067	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 685 034	-3 984 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 685 034	-984 936
Årets kassaflöde	2 159 602	-574 956
Likvida medel vid årets början	506 593	1 081 549
Likvida medel vid årets slut	2 666 195	506 593

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023/2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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

11 948 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 512 296	2 320 643
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	108 202	122 699
	Hyror lokaler	104 859	82 560
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 600	43 700
	Hyror övrigt	3 636	0
	Övriga primära intäkter	54 768	32 527
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 867 361	2 602 129
	Hyresbortfall	-19 398	0
	<i>Summa</i>	-19 398	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 847 963	2 602 129
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 864	495 790
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 864	495 790
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-281 005	-78 174
	Snö och halk-bekämpning	-8 720	0
	Reparationer	-73 179	-467 163
	Planerat underhåll	0	-237 074
	El	-220 151	-234 869
	Uppvärmning	-340 410	-340 446
	Vatten	-185 872	-172 756
	Sophämtning	-69 643	-75 289
	Fastighetsförsäkring	-20 997	-18 336
	Kabel-TV och bredband	-130 537	-126 565
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 120	-94 320
	Förvaltningsavtalskostnader	-253 298	-252 072
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 677 933	-2 097 065

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 557	0
	Administrationskostnader	-26 362	-26 081
	Extern revision	-24 500	-13 625
	Konsultkostnader	0	-263 469
	Medlemsavgifter	-19 025	-24 195
	Föreningsverksamhet	0	-13 342
	Övriga förvaltningskostnader	-17 079	-18 334
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 523	-359 046
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 000	-24 600
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-2 000	-60 000
	Löner och övriga ersättningar	-18 562	-79 470
	Sociala avgifter	-20 597	-45 067
	Övriga personalkostnader	-5 328	-4 629
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 487	-213 766
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	-425 564	-378 780
	Avskrivning på markanläggning	-25 998	-25 998
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-451 562	-404 778
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	20 461	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	443	16 094
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 904	16 094
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	-267 847	-205 792
	Övriga räntekostnader	-29 465	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-297 312	-205 952

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 943 998	23 943 998
	Ingående anskaffningsvärde mark	509 600	509 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	259 983	259 983
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	24 713 581	24 713 581
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 458 841	-7 054 063
	Årets avskrivningar	-451 562	-404 778
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 910 403	-7 458 841
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 803 178	17 254 740
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	477 000	495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	296 000	298 000
	<i>Summa</i>	45 773 000	51 193 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	20 599 000	19 193 800
	Varav i eget förvar	-7 250 000	-1 175 800
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 349 000	18 018 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 976	81 976
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	81 976	81 976
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-81 976	-81 976
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-81 976	-81 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering Tak, fönster och Solceller	5 286 067	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 286 067	0
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	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 666 195

506 593

Övriga fordringar

12 271

13 620

Summa Övriga fordringar

2 678 466

520 213

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

186 485

222 118

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

186 485

222 118

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	------------	--------	----------------------

Stadshypotek	2,76%	2027-03-01	1 990 000	40 000
--------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	2,96%	2029-03-01	1 990 000	40 000
--------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	3,07%	2030-03-01	1 990 000	40 000
--------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	0,86%	2025-09-30	882 032	93 120
--------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek	2,79%	2028-09-30	3 670 382	48 184
--------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	3,0%	2025-09-30	689 594	35 672
--------------	------	------------	---------	--------

Stadshypotek	4,43%	2026-03-01	1 963 825	108 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

13 175 833

404 976

Långfristig del

9 472 198

Nästa års amortering av långfristig skuld

168 184

Lån som ska konverteras inom ett år

3 535 451

Kortfristig del

3 703 635

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

404 976

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 619 904

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,98%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

10 875

0

Källskatt

597

3 095

Inre fond

550 807

622 257

Övriga kortfristiga skulder

2 876

101

Summa Övriga skulder

565 155

625 453

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	223 789	214 993
	Upplupna räntekostnader	8 802	11 371
	Övriga upplupna kostnader	1 401 302	174 033
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 633 893	400 397

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 2025-10-06

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby i Göteborg, org.nr. 716409-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

ANNICA TISELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 12:17:57



OLLE ARESKOUG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 18:42:59



MALIN TEDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 19:02:37



MICAELA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 12:54:13



HAMZA KADRIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 18:43:35



MAGNUS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 20:57:51



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:32:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

MAGNUS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 20:48:28



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:32:20



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.