



Årsredovisning 2024/2025 HSB Brf Seglaren i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 146:27	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:29	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:30	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:31	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:32	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974

Totalt 5 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 m²
6	lokaler (hyresrätt)	1 299
415	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 566
12	p-platser	0
352	garageplatser	4 224

Totalt 785 objekt

32 089

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 213 st 2 rok, 82 st 3 rok, 42 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Olof Göransson	Ordförande	2024-01-10	
Lars-Olov Stenman	Ledamot	2020-12-08	2025-01-15
Michael Busck	Ledamot	2017-05-23	
Lena Lundin	Ledamot	2019-12-20	
Gun Nielsen	Ledamot	2020-12-08	2025-01-15
Jonas Olsson	HSB-Ledamot	2024-01-10	
Glenn Torstensson	Ledamot	2025-01-15	
Rafael Stasinski	Ledamot	2024-01-10	
Karl Michael Klockljung	Ledamot	2024-01-10	2025-01-15
Merry Arzoumanian	Ledamot	2025-01-15	
Benjamin Mattsson	Ledamot	2023-01-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Olof Göransson, Michael Busck, Lena Lundin, Rafael Stasinski och Benjamin Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Olov Stenman, Michael Busck, Lena Lundin, Per Olof Göransson och Benjamin Mattsson.

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

Valberedning har varit: Kajsa Kristiansson (sammankallande), Gustav Hakegård samt Tove Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-30. På stämman deltog 83 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-15. På extra stämman deltog 241 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var beslut om stamrenovering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2024-01-26.

Information om tomträttsavgäld.

Brf Seglaren arrenderar marken som hör till föreningen av Göteborg stad. Arrendet kallas tomträttsavgäld och omräknas var tionde år. Nuvarande avtal löpte ut 22-10-31.

Den tidigare avgälden var 1 432 704. Göteborgs stad begär 5 801 608 i ny avgäld, en höjning med ca 300% på tio år. Styrelsen har överklagat höjningent till Mark & Miljödomstolen. Det är nu tolv föreningar som överklagat och samtliga anlitar samma advokatbyrå. Detta innebär delade kostnader. Brf Seglarens försäkring täcker en del av vår andel.

Nuvarande avgäld är 54 kr / m2 lägenhetsyta och år. Den begärda avgälden innebär 218 kr / m2 och år. En höjning med 164 kr /m2 och år. Styrelsen tog höjd för detta genom en höjning av avgiften 22-07-01 med 10%.

Mark & Miljödomstolen dömde 23-06-30 till Göteborgs Stads fördel. Tretton föreningar lät Wistrands advokatbyrå överklaga till Mark- och MiljöÖverDomstolen.

Samtidigt begärde Wistrand att målen skall vara vilande. Detta beror på att Wistrand har ett annat liknande mål (det s.k. Smyrna målet) i Stockholm som överklagats till HD. HDs dom kan bli prejudicerande.

25-06-30 HD har nu dömt i Smyrna målet till en avgäld per 1,75% av marknadsvärdet. Eftersom Göteborgs stads har en annan beräkningsmetod som ger en lägre totalprocent så får vi inte en lägre avgäld. Göteborgs stads exploanteringsnämnd har en pågående utredning om förändringar i deras metod för avgälder. Utredningen skall vara klar i september 2025, föreningen avvaktar.

Föreningen har en riskreservering för ett eventuellt negativt utfall av HD:s dom i Tomträttsavgälden med 11 324 384 kr per 30 Juni 2025.

För information om tidigare års underhåll hänvisar vi till tidigare årsredovisningar.

Under året utförda reparationer/investeringar av väsentlig art:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Stammarna, vertikala - Stamfast AB har färdigställt Förfrågningsunderlag för Byggentreprenaden som skickas ut hösten 2025.
2024/2025	Efter läckage i källarplan Seglaregatan 4 och 10 har såväl loftgångar och källarplan reparerats.
2024/2025	Elcentral för garage Seglaregatan 10 har bytts pga ålder.
2024/2025	Infrastruktur för ebilsladdare i samtliga garage. 146 medlemmar har köpt laddare.
2024	Dränering av västra gaveln Seglaregatan 35.
2024	Byte av trappan i slänten nedanför expeditionen Seglaregatan 25.
2025	Dränering vid gavel Seglaregatan 16.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Solceller på taken - Skjuts upp tills det är dags att byta taken runt 2030.
2021-25	Balkonger - Vid behov genomförs reparationer. Pågående arbete.
2024-28	Stammarna, vertikala - Upphandling pågår hösten 2025, stambyte planeras att pågå 2026-2028
2025-2027	Stamrenovering - I samband med renoveringen kommer föreningen att ta upp nya lån, kostnader är inte färdig kalkylerade.
2025	Fasadreparationer - Reparation västra gaveln på Seglaregatan 10.
2027	Fasadreparationer - SG 16-28 uppskjuten. Dalheimer tillåter ej ställning på sitt garagetak. Ev skall garaget rivas. Göteborgsstad kan inte ge besked om tidsplan.

Planerat underhåll / Avtal

Underhåll

Stamfast AB har på uppdrag av styrelsen utrett och tagit fram informationsmaterial för medlemmarna. 3 st Informationsmöten har genomförts med medlemmarna.

Extra Föreningstämma har genomförts. Omröstningen avseende stambytet gav 224 Ja röster mot 12 Nej röster samt att 6 avstod.

Ansökan - "förändring av bostadsrätt" inlämnad till hyresnämnden den 2025-07-03.

Avtal

Avtal med Grannfrid avseende boendestöd under stamrenovering har tecknats.

Avtal med HSB avseende verksamhetsanalys har tecknats. HSB stöder därmed styrelsen i ekonomiska beräkningar, lån mm.

Ny upphandling av städning kommer att genomföras under hösten.

Servitut

Nytt ledningsservitut för Göteborg Energi avseende bredbandskabel till grannfastighet.

Göteborg Energi har grävt för lägga kabel från Seglaregatan 17 till 35 och vidare till grannfastighet, ny asfalt hela vägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 529 och under året har det tillkommit 51 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 529.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	515	496	445	434	323
Skuldsättning, kr/kvm	2 347	2 702	2 718	2 360	2 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 834	2 834	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	176	196	173	176	174
Årsavgifter, kr/kvm	1 224	1 162	1 000	909	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 094	1 204	1 103	1 057	970
Nettoomsättning, tkr	34 921	33 132	30 700	28 912	26 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	10 280	9 187	6 599	5 819	342
Soliditet, %	34	28	21	17	12

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

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024/2025 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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	5 289 351	0	0	5 289 351
Upplåtelseavgifter, kr	516 199	0	0	516 199
Underhållsfond, kr	4 937 210	0	-669 214	4 267 996
S:a bundet eget kapital, kr	10 742 760	0	-669 214	10 073 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 192 072	9 186 697	669 214	22 047 983
Årets resultat, kr	9 186 697	-9 186 697	10 280 439	10 280 439
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 378 769	0	10 949 653	32 328 422
S:a eget kapital, kr	32 121 529	0	10 280 439	42 401 968

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 669 214 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	21 378 769
Årets resultat, kr	10 280 439
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 669 214
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	32 328 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	32 328 422
------------------------------------	-------------------

Föreningen har en riskreservering för tomträtt med 11 324 384 kr per 30 Juni 2025. Om reserveringen hade utfallit under räkenskapsåret hade balanserat resultat blivit 21 004 038 kr

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	34 921 196	33 131 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 099	428 023
Summa Rörelseintäkter		35 115 295	33 559 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 199 413	-18 506 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-484 219	-1 414 596
Personalkostnader	Not 6	-513 538	-493 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 575 931	-2 785 797
Summa Rörelsekostnader		-23 773 100	-23 200 375
Rörelseresultat		11 342 195	10 359 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	293 845	3 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 355 602	-1 176 009
Summa Finansiella poster		-1 061 756	-1 172 837
Resultat efter finansiella poster		10 280 439	9 186 697
Resultat före skatt		10 280 439	9 186 697
Årets resultat		10 280 439	9 186 697

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	85 115 031	87 636 002
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	164 896	219 856
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 623 198	1 231 758
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 903 125	89 087 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 450 000	2 450 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 450 000	2 450 000
Summa Anläggningstillgångar		93 353 125	91 537 616

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		733 090	405 533
Aktuell skattefordran		25 881	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	11 788 324	19 976 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 098 350	1 730 775
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 645 645	22 112 483
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	18 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		18 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	12 186	12 005
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 186	12 005
Summa Omsättningstillgångar		32 657 832	22 124 489
Summa Tillgångar		126 010 956	113 662 105



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 805 550	5 805 550
Fond för yttre underhåll		4 267 996	4 937 210
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		10 073 546	10 742 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 047 983	12 192 072
Årets resultat		10 280 439	9 186 697
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		32 328 422	21 378 769
Summa Eget kapital		42 401 968	32 121 530

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 298 803	44 245 200
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		43 298 803	44 245 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 000 000	31 053 603
Leverantörsskulder		907 376	1 664 846
Skatteskulder		0	91 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	756 772	583 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 646 037	3 902 004
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		40 310 185	37 295 375
Summa Skulder		83 608 988	81 540 575
Summa Eget kapital och skulder		126 010 956	113 662 105



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 342 195	10 359 534
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 575 931	2 785 797
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 575 931	2 785 797
Erhållen ränta	247 400	3 172
Erlagd ränta	-1 283 768	-1 061 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 881 759	12 087 025
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-910 877	5 876 996
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 996 579	-5 464 822
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 085 702	412 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 967 461	12 499 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 391 439	-8 913 506
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 391 439	-8 913 506
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-454 358
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-454 358
Årets kassaflöde	9 576 021	3 131 335
Likvida medel vid årets början	19 910 620	16 779 285
Likvida medel vid årets slut	29 486 641	19 910 620

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 670 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	30 982 536	29 228 508
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, IMD el lägenheter	841 010	879 641
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	693 888	771 264
	Hyror lokaler	1 731 084	1 674 678
	Hyror garage och parkeringsplatser	326 995	316 326
	Hyror förbrukningsbaserad, IMD el lokal och elbilsladdning	53 258	6 295
	Hyror övrigt	45 047	10 746
	Övriga primära intäkter	495 667	496 493
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	35 169 485	33 383 951
	Hyresbortfall	-248 289	-252 065
	<i>Summa</i>	-248 289	-252 065
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 921 196	33 131 886
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	44 313	415 430
	Övriga sekundära intäkter	149 786	12 593
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	194 099	428 023
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 270 317	-2 471 388
	Snö och halk-bekämpning	-33 020	-229 720
	Reparationer	-2 839 779	-2 195 066
	Planerat underhåll	-3 669 214	-1 849 032
	Försäkringsskador	0	-186 294
	El	-2 651 906	-2 552 739
	Uppvärmning	-1 802 021	-1 931 636
	Vatten	-1 193 128	-974 491
	Sophämtning	-601 684	-622 167
	Fastighetsförsäkring	-223 835	-212 872
	Kabel-TV och bredband	-531 558	-1 021 283
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-931 460	-966 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 810 237	-1 662 417
	Tomträttsavgäld	-1 432 704	-1 432 704
	Övriga driftkostnader	-208 549	-198 346
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 199 413	-18 506 607

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-164 967	-70 349
	Extern revision	-33 516	-28 625
	Konsultkostnader	-116 580	-1 057 349
	Medlemsavgifter	-133 800	-200 673
	Föreningsverksamhet	-24 517	-26 134
	Övriga förvaltningskostnader	-10 838	-31 466
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-484 219	-1 414 596
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-384 900	-367 030
	Revisionsarvode	-16 120	-29 720
	Övriga arvoden	-26 132	-18 000
	Sociala avgifter	-86 386	-78 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-513 538	-493 375
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	-2 323 428	-2 533 294
	Avskrivning på markanläggning	-197 543	-197 543
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-54 960	-54 960
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 575 931	-2 785 797
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	287 667	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 178	3 172
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	293 845	3 172
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	-1 353 595	-1 175 729
	Övriga räntekostnader	-2 007	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 355 602	-1 176 009

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	132 261 532	119 185 255
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 901 700	7 901 700
	Årets investeringar	0	15 007 927
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 931 651
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	140 163 232	140 163 231
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 527 230	-51 728 044
	Årets avskrivningar	-2 520 971	-2 730 836
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	1 931 651
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-55 048 201	-52 527 229
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 115 031	87 636 002
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	354 000 000	317 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	278 000 000	385 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 800 000	13 200 000
	<i>Summa</i>	653 600 000	731 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	78 512 000	78 512 000
	Varav i eget förvar	-111 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	78 401 000	78 512 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	932 787	879 287
	Årets investeringar	0	53 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	932 787	932 787
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-712 931	-657 971
	Årets avskrivningar	-54 960	-54 960
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-767 891	-712 931
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 896	219 856
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 231 758	7 379 680
	Årets investeringar	4 391 439	8 860 005
	Omklassificering till byggnad	0	-15 007 927
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 623 198	1 231 758

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSBs solcellspark	2 449 500	2 449 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 450 000	2 450 000
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 474 455	19 898 615
	Övriga fordringar	313 869	77 561
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 788 324	19 976 176
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	120 800	103 035
	Upplupna ränteintäkter	46 445	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 931 105	1 627 740
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 098 350	1 730 775
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	18 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	18 000 000	0
Not 17	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	2 595	2 709
	SBAB	9 592	9 296
	<i>Summa Kassa och bank</i>	12 186	12 005

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,24%	2025-07-02	10 000 000	0
Stadshypotek	1,51%	2027-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek	1,15%	2026-12-30	6 500 000	0
Stadshypotek	1,17%	2026-12-01	6 745 200	0
Nordea Hypotek AB	2,68%	2025-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek	0,65%	2025-12-30	12 000 000	0
SBAB	1,18%	2030-08-15	12 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,09%	2028-03-24	11 053 603	0
			75 298 803	0

Långfristig del	43 298 803
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	32 000 000
Kortfristig del	32 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	12 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2025-06-30****2024-06-30***Övriga skulder*

Momsskuld	0	-155 853
Källskatt	109 714	90 665
Inre fond	538 937	580 433
Övriga kortfristiga skulder	108 121	68 428
<i>Summa Övriga skulder</i>	756 772	583 673

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-06-30****2024-06-30***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	3 404 544	3 094 569
Upplupna räntekostnader	228 163	156 329
Övriga upplupna kostnader	3 013 330	651 106
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 646 037	3 902 004

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 2025-10-07

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg, org.nr. 757202-6941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Seglaren 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår i Förvaltningsberättelsen under stycket Information om tomrättsavgäld har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

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 Seglaren 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Augustsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Per Olof Göransson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 12:13:58



Michael Busck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 12:11:09



Merry Arzoumanian

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 12:57:07



Rafael Stasinski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 22:36:52



Jonas Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 14:33:21



Benjamin Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 17:53:24



Glenn Jörgen Torstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 13:39:05



Lena Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 17:57:35



Tommy Augustsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 15:42:52



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 10:17:33



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Tommy Augustsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 15:44:05



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 10:19:58



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.