



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Rodret i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rodret i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9376 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 32:1		0 år		1963

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	626
60	garageplatser	870
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 396
27	p-platser	0
4	MC-platser	0
Totalt 217 objekt		9 892

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 19 st 2 rok, 55 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nils Gustaf Man Jeber	Ordförande	2024-11-27	
Nils Gustaf Man Jeber	Ledamot	2023-12-20	
Martin Andersson	Ordförande	2023-12-20	2024-11-27
Martin Andersson	Ledamot	2023-01-11	
Anna Catharina Dyrssen	Ledamot	2019-12-03	
Maud Hartelius	Ledamot	2023-01-11	
Tofte Mikael Lamberg	Ledamot	2023-01-11	
Jesper Lundaahl	Ledamot	2021-11-25	2024-11-27
Anders Lindgren	Ledamot	2025-01-16	
Mariangela Clerici	Ledamot	2024-11-27	2025-06-11
Linnéa Bergstrand	Ledamot	2022-09-01	2025-01-16
Daniel Wågsjö	Ledamot	2020-11-11	2024-11-27
Ivar Acevedo	Ledamot	2024-11-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mandus Jeber, Catharina Dyrssen, Tofte Lamberg, Maud Hartelius och Martin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tofte Mikael Lamberg, Nils Gustaf Man Jeber, Martin Andersson och Ivar Acevedo.

Revisorer har varit: Urban Pilhem med Bo Ehlers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rory Jesse Kingan (sammankallande), Bengt Freddie Fritzon samt Klas Holmqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

-Avslutat arbete med hissutbyte

-Avslutat ett arbete för husets inbrottskydd

- Avslutat arbete med utbyte av postboxar
- Påbörjat OVK
- Påbörjat utvecklingsarbete för gårdsmiljön, med särskilt fokus på vattensäkerhet, lektyr, odlingsmöjligheter och helhetskvalitet.
- Påbörjat översyn för förändring och komplettering av gemensamhetsutrymmen
- Påbörjat revidering och samordning av hyreskontrakt för verksamhetslokaler

Under de senaste 20 åren har större följande åtgärder utförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Stamreovering
2009	Tvättstuga
2014	Garage
2017-2018	Fasader
2022	Förnyelse och komplettering av uteplatser
2023	Solceller, laddstolpar, IMD
2023	Byte till sensorstyrning och LED-belysning
2024	Byte av hissar
2024	Byte av postboxar
2024	Byte av porttelefonisystem

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

- Slutföra påbörjade arbeten med OVK.
- Påbörja förnyelsearbete och komplettering av gårdsmiljön, inklusive planteringsmöjligheter, lektyr och uteplatser.
- Se över kompletteringar av ytskikt, stödmurar, dräneringsledning, sprickor i berget och bjälklag över garaget enligt underhållsplanen. Åtgärder ska samordnas med en riskanalys som avser avrinningsproblem och annan sårbarhet orsakat av ökade nederbördsmängder och klimatförändringar.
- Planerat fönsterbyte och balkonginglasning 2027/2028, kan komma att skjutas upp.
- Skyddsrumsinventering är inplanerad till hösten 2025
- Resterande laddstolpar och boxar planeras att sättas upp 2025
- Genomföra medlemsdiskussioner och påbörja process för förändring och komplettering av gemensamhetsutrymmen
- Revidera och samordna samtliga hyreskontrakt för fastighetens fem verksamhetslokaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	267	164	167	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 517	3 497	3 627	3 535	3 555
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 144	3 758	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	193	210	211	180	160
Årsavgifter, kr/kvm	796	768	666	647	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	866	791	713	710
Nettoomsättning, tkr	8 162	7 721	7 138	6 431	6 403
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 040	1 172	75	-183	-235
Soliditet, %	14	13	10	11	10

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	1 096 645	0	0	1 096 645
Underhållsfond, kr	2 313 306	0	276 911	2 590 217
S:a bundet eget kapital, kr	3 409 951	0	276 911	3 686 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	431 782	1 172 485	-276 911	1 327 356
Årets resultat, kr	1 172 485	-1 172 485	1 039 616	1 039 616
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 604 267	0	762 705	2 366 972
S:a eget kapital, kr	5 014 218	0	1 039 616	6 053 834

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 610 000 kr samt ianspråktagande skett med 333 089 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	1 604 267
Årets resultat, kr	1 039 616
Reservation till underhållsfond, kr	-610 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	333 089
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 366 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 366 972

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	8 162 151	7 721 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 545	87 107
Summa Rörelseintäkter		8 178 696	7 808 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 663 658	-4 674 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 934	-141 063
Personalkostnader	Not 6	-166 999	-198 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 286 782	-1 036 358
Summa Rörelsekostnader		-6 311 373	-6 050 504
Rörelseresultat		1 867 323	1 757 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 415	17 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-834 122	-602 672
Summa Finansiella poster		-827 707	-585 291
Resultat efter finansiella poster		1 039 616	1 172 485
Resultat före skatt		1 039 616	1 172 485
Årets resultat		1 039 616	1 172 485

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 200 343	34 210 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 873	18 418
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 559 370
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 203 216	36 788 746
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 169	4 169
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		4 169	4 169
Summa Anläggningstillgångar		39 207 385	36 792 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	14 618	12 638
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 573 988	1 365 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		443 231	479 695
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 031 837	1 857 470
Summa Omsättningstillgångar		3 031 837	1 857 470
Summa Tillgångar		42 239 223	38 650 384

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 096 645	1 096 645
Fond för yttre underhåll		2 590 217	2 313 306
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 686 862	3 409 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 327 356	431 782
Årets resultat		1 039 616	1 172 485
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 366 972	1 604 267
Summa Eget kapital		6 053 834	5 014 218

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 485 427	22 255 056
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 485 427	22 255 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 309 529	9 294 091
Leverantörsskulder	Not 17	314 726	1 021 332
Skatteskulder	Not 18	23 244	23 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	115 145	112 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	937 318	929 444
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 699 961	11 381 110
Summa Skulder		36 185 388	33 636 166
Summa Eget kapital och skulder		42 239 222	38 650 384

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 867 323	1 757 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 286 782	1 036 358
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 286 782	1 036 358
Erhållen ränta	6 415	17 381
Erlagd ränta	-794 822	-602 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 365 698	2 208 838
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	39 172	-97 016
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-735 887	750 977
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-696 715	653 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 668 983	2 862 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 701 253	-2 559 370
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 701 253	-2 559 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 245 809	-1 173 384
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 245 809	-1 173 384
Årets kassaflöde	1 213 539	-869 955
Likvida medel vid årets början	1 084 615	1 954 570
Likvida medel vid årets slut	2 298 154	1 084 615

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:	20 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.

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 0 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	6 462 732	6 155 376
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	223 754	292 458
	Hyror lokaler	615 948	594 564
	Hyror garage och parkeringsplatser	657 108	594 424
	Hyror förbrukningsbaserad	82 172	1 500
	Hyror övrigt	34 200	3 500
	Övriga primära intäkter	98 287	90 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 174 201	7 732 742
	Hysesbortfall	-12 050	-11 568
	<i>Summa</i>	-12 050	-11 568
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 162 151	7 721 174
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 545	87 107
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 545	87 107
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-712 592	-976 237
	Snö och halk-bekämpning	-64 416	-129 725
	Reparationer	-648 098	-482 082
	Planerat underhåll	-333 089	-200 205
	El	-425 853	-434 371
	Uppvärmning	-1 133 109	-1 151 729
	Vatten	-349 538	-309 669
	Sophämtning	-176 860	-152 152
	Fastighetsförsäkring	-62 055	-57 701
	Kabel-TV och bredband	-149 457	-203 062
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-279 280	-258 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-270 749	-260 287
	Tomträttsavgäld	-58 564	-58 564
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 663 658	-4 674 635

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	-5 000	-1 599
	Administrationskostnader	-60 188	-41 191
	Extern revision	-15 000	-14 375
	Konsultkostnader	-59 040	-27 106
	Medlemsavgifter	-45 000	-44 991
	Övriga förvaltningskostnader	-9 707	-11 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-193 934	-141 063
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 180	-54 000
	Revisionsarvode	-15 387	-9 315
	Övriga arvoden	-9 000	-122 500
	Sociala avgifter	-24 432	-12 634
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-166 999	-198 449
	Avvikelsen beror på att ett för högt arvode bokades som upplupet föregående år.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 214 805	-964 380
	Avskrivning på markanläggning	-56 432	-56 432
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 545	-15 546
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 286 782	-1 036 358
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 415	17 381
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 415	17 381
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	-789 217	-602 378
	Övriga räntekostnader	-44 905	-294
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-834 122	-602 672

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 252 430	52 252 430
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 124 000	3 124 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	564 322	564 322
	Årets investeringar	6 260 623	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 201 375	55 940 752
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 729 795	-20 708 983
	Årets avskrivningar	-1 271 237	-1 020 812
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 001 032	-21 729 795
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 200 343	34 210 957
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	4 387 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 040 000	1 938 000
	<i>Summa</i>	218 240 000	229 325 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	35 529 800	33 380 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 529 800	33 380 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	783 189	783 189
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	783 189	783 189
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-764 771	-749 225
	Årets avskrivningar	-15 545	-15 546
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-780 316	-764 771
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 873	18 418
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 559 371	0
	Årets investeringar	3 701 252	2 559 370
	Omklassificering till byggnad	-6 260 623	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 559 370

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	4 169	0
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	4 169
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	4 169	4 169

Not 14	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	14 618	12 638
<i>Summa Kundfordringar</i>	14 618	12 638

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 298 154	1 084 615
Övriga fordringar	275 834	280 522
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 573 988	1 365 137

Not 16	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	3,37%	2028-06-30	3 395 000	140 000
Stadshypotek	4,26%	2027-03-01	7 258 911	76 612
Stadshypotek	1,42%	2026-03-01	5 319 000	0
Stadshypotek	1,06%	2025-10-30	9 677 145	0
Stadshypotek	2,72%	2028-12-01	9 144 900	96 772
			34 794 956	313 384

Långfristig del	19 485 427
Nästa års amortering av långfristig skuld	313 384
Lån som ska konverteras inom ett år	14 996 145
Kortfristig del	15 309 529
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	313 384
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 253 536
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	314 726	1 021 332
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	314 726	1 021 332

Not 18	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

23 244

23 571

Summa Skatteskulder

23 244

23 571

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

Övriga skulder

Momsskuld

0

112

Inre fond

68 955

70 762

Övriga kortfristiga skulder

46 190

41 798

Summa Övriga skulder

115 145

112 672

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

649 455

626 983

Upplupna räntekostnader

63 187

23 887

Övriga upplupna kostnader

224 676

278 574

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

937 318

929 444

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.
2025-10-28

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rodret i Göteborg, org.nr. 757200-9376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rodret 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Pilhem
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

NILS GUSTAF MAN JEBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 15:05:07



TOFTE MIKAEL LAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:04:17



MARIANGELA CLERICI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 13:52:03



MAUD HARTELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 07:32:21



IVAR ACEVEDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 12:13:22



MARTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:48:03



ANNA CATHARINA DYRSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 10:18:19



ANDERS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 16:15:42



URBAN PILHEM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 21:06:19



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 07:27:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

URBAN PILHEM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 21:10:35



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 07:28:55



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 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.