



Sparande 336 kr/kvm	Investeringsbehov 336 kr/kvm	Skuldsättning 2 072 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 206 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 967 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Hisings Kärra i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
336 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

Sparandet ligger enligt de riktlinjer som rekommenderas för en solid förening. Detta är gynnsamt inför kommande investeringar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
336 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 har en 50-årig underhåll och investeringsplan som löpande uppdateras i samråd med HSB Göteborg

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 072 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

Skuldsättning är som synes låg vilket är mycket tillfredställande inför kommande investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärden. Styrelsen arbetar hårt med att hålla föreningens ekonomi i gott skick.

NYCKELTAL



Energikostnad
206 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 energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad vilken är svår att påverka.
Arbete pågår med att se över styrning av värmesystemet tillsammans med HSB Göteborg.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

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

Gällande tomträttsavgäld löper fram till 2035-01-01

NYCKELTAL



Årsavgift
967 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

Styrelsen tillsammans med HSB Göteborg arbetar kontinuerligt med en tioårig prognos framåt för att kunna bedömma storleken av årsavgiften

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 Hisings Kärra i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6248 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldssperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kärra 61:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-01-01	1973
Kärra 87:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-01-01	1973

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
460	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 321
460	förråd (upplåtna med bostadsrätt)	1 765
136	förråd (hyresrätt)	760
7	lokaler (hyresrätt)	365
265	garageplatser	3 379
200	p-platser	0

Totalt 1 528 objekt

37 590

Föreningens lägenheter fördelas på: 74 st 1 rok, 126 st 2 rok, 208 st 3 rok, 52 st 4 rok.

Föreningen äger ett hus på anläggningen Gullholmsbaden i Orust kommun, fastighetsbeteckning Härmanö 2:109. Huset hyrs ut till medlemmar i föreningen under sommaren och resterande del av året administrerar Gullholmsbaden uthyrningen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Persson	Ordförande	2021-12-08	
Klas Sjödel	Ledamot	2019-12-16	
Per-Anders Gunn Eliasson	Ledamot	2025-01-17	2025-05-06
Carina Persson	Ledamot	2021-01-05	
Marie Ramnebrink	Ledamot	2020-02-19	2025-01-17
Emelie Siv Joha Scherer	Ledamot	2023-01-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Siv Joha Scherer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Persson, Stefan Persson och Emelie Siv Joha Scherer.

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

Valberedning har varit: Gunnar Dahlstrand (sammankallande) samt Peter Bergman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 73 röstberättigade medlemmar varav 11 genom fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-24. På stämman deltog 182 röstberättigade medlemmar varav 35 genom fullmakt. Ärende på stämman var beslut om stamrenovering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2025-02-12.

HSB brf Hisings Kärra anlidade leverantören Spoltec Södra AB för ett större arbete med föreningens dagvattenssystem. Parterna har inte kunnat komma överens om avvikelser i projektet, exempelvis kring kvarstående arbeten och avvikelser från känd dokumentation. Det förekommer även meningsskiljaktigheter kring projektets ekonomi, där föreningen exempelvis anser att det har skett debiteringar för arbete och material som ej har levererats. Stamfast AB anlidades för att bistå med projektledning och kringliggande tekniskt utredningsarbete för att säkerställa vad som utförts respektive ej utförts och dess kvalitet. ASK Advokater AB anlidades för att bistå i de juridiska aspekterna i tvisten. Fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar är inkopplade i ärendet. Hur tvisten kommer sluta är i nuläget okänd då arbetet pågår.

Föreningen följer Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar.

Under året har följande investeringar och reparationer utförts

Renovering av tak samt installation av solceller på alla hus förutom låghusen är nu färdigställt

Till takarbetet ingår även renovering av alla garage

Renovering och uppgradering av våra hissar är påbörjad och följer tidsplan

Slutfört byggnation av p-platser med elbilsladdning

Påbörjat byggnation av grillplats utanför LKN 50-58

Renoverat och tuftat gräsmattan/underlaget på djungellekplatsen

Genomfört en stämma där majoriteten av medlemmarna röstade ja för ett stambyte

Påbörjat en uppdatering och uppfräschning av vår trädgård

Timer har installerats i Mattvatts stugorna

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:

Se tidigare årsredovisningar.

Föreningen följer den underhållsplan som finns upprättad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen har röstat ja i ett stämmobeslut om att genomföra ett stambyte.

Föreningen avråder i dagsläget alla medlemmar från att renovera sitt badrum.

Tänk på att föreningen inte ersätter dig om du väljer att renovera ditt badrum.

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Stambyte
2025-2027	Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet
2024-2025	Utbyte av hissar
2025-2026	Färdigställande av ny grill plats vid hus 50-58
2025-2026	Genomföra en större uppfräschning av vår utemiljö - trädgård m m

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 595 och under året har det tillkommit 44 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 599.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	336	286	300	270	223
Skuldsättning, kr/kvm	2 072	1 601	1 763	1 783	1 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 355	1 818	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	206	190	200	194	195
Årsavgifter, kr/kvm	967	845	787	743	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	902	788	855	820	852
Nettoomsättning, tkr	33 737	29 438	26 859	25 437	25 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 001	6 587	5 778	5 492	2 246
Soliditet, %	35	36	32	29	23

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	3 926 000	0	0	3 926 000
Underhållsfond, kr	18 602 131	0	1 473 591	20 075 722
S:a bundet eget kapital, kr	22 528 131	0	1 473 591	24 001 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 513 963	6 587 317	-1 473 591	13 627 690
Årets resultat, kr	6 587 317	-6 587 317	8 000 584	8 000 584
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 101 280	0	6 526 993	21 628 274
S:a eget kapital, kr	37 629 411	0	8 000 584	45 629 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 026 409 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	15 101 281
Årets resultat, kr	8 000 584
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 026 409
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 628 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	21 628 274
------------------------------------	-------------------

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	33 736 896	29 437 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 427	170 448
Summa Rörelseintäkter		33 914 323	29 608 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 483 010	-17 934 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-821 728	-661 869
Personalkostnader	Not 6	-482 866	-454 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 612 608	-2 914 621
Summa Rörelsekostnader		-24 400 211	-21 965 545
Rörelseresultat		9 514 112	7 642 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	133 456	42 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 646 984	-1 098 218
Summa Finansiella poster		-1 513 528	-1 055 224
Resultat efter finansiella poster		8 000 584	6 587 317
Resultat före skatt		8 000 584	6 587 317
Årets resultat		8 000 584	6 587 317

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	95 175 637	79 246 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	59 216	78 955
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	19 421 678	15 053 972
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		114 656 531	94 379 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 700	1 700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 700	1 700
Summa Anläggningstillgångar		114 658 231	94 381 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 978	31 884
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	10 750 277	8 096 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 987 550	2 230 035
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 776 805	10 357 957
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 700 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 700 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		17 476 805	11 357 957
Summa Tillgångar		132 135 036	105 739 382

BALANSRÄKNING		2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 926 000	3 926 000
Fond för yttre underhåll		20 075 722	18 602 131
Summa Bundet eget kapital		24 001 722	22 528 131
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 627 689	8 513 963
Årets resultat		8 000 584	6 587 317
Summa Fritt eget kapital		21 628 274	15 101 280
Summa Eget kapital		45 629 996	37 629 412
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	40 985 924	47 530 269
Övriga långfristiga skulder	Not 18	23 563	23 563
Summa Långfristiga skulder		41 009 487	47 553 832
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 919 345	12 633 996
Leverantörsskulder		1 204 172	3 093 052
Skatteskulder		135 451	68 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 238 501	1 317 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 998 085	3 442 539
Summa Kortfristiga skulder		45 495 553	20 556 139
Summa Skulder		86 505 040	68 109 971
Summa Eget kapital och skulder		132 135 036	105 739 382

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 514 112	7 642 542
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 612 608	2 914 621
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 612 608	2 914 621
Erhållen ränta	99 734	29 941
Erlagd ränta	-1 601 621	-1 089 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 624 833	9 497 740
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	266 466	-215 671
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	608 703	-3 465 341
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	875 168	-3 681 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 500 001	5 816 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 889 414	-10 869 683
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-800
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 889 414	-10 870 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	17 741 004	4 292 348
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	23 563
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 741 004	4 315 911
Årets kassaflöde	6 351 592	-737 844
Likvida medel vid årets början	8 828 695	9 566 539
Likvida medel vid årets slut	15 180 287	8 828 695

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:	10-120 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.

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	42 261 556 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	31 185 972	27 118 236
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	796 750	831 179
	Hyror lokaler	260 586	271 934
	Hyror garage och parkeringsplatser	952 718	950 266
	Hyror förbrukningsbaserad	63 798	0
	Hyror övrigt	123 343	117 823
	Övriga primära intäkter	486 459	389 361
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 869 626	29 678 799
	Hyresbortfall	-132 730	-241 160
	<i>Summa</i>	-132 730	-241 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	33 736 896	29 437 639
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	140 330	24 965
	Övriga sekundära intäkter	37 097	145 483
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	177 427	170 448
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 143 471	-3 079 446
	Snö och halk-bekämpning	-12 714	0
	Reparationer	-1 779 912	-1 262 514
	Planerat underhåll	-1 026 409	-1 240 664
	Försäkringsskador	-363 456	-79 368
	El	-1 501 785	-1 573 294
	Uppvärmning	-4 498 862	-4 164 132
	Vatten	-1 753 936	-1 390 728
	Sophämtning	-686 540	-660 615
	Fastighetsförsäkring	-465 044	-426 284
	Kabel-TV och bredband	-501 343	-568 753
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-902 490	-815 790
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 727 993	-1 547 286
	Tomträttsavgäld	-1 010 200	-1 010 200
	Övriga driftkostnader	-108 854	-115 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 483 010	-17 934 274

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-118 524	-109 180
	Administrationskostnader	-148 604	-65 892
	Extern revision	-35 625	-31 750
	Konsultkostnader	-317 473	-237 761
	Medlemsavgifter	-151 500	-153 096
	Föreningsverksamhet	-19 028	-11 603
	Övriga förvaltningskostnader	-30 974	-52 587
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-821 728	-661 869
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-348 300	-329 400
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-14 200	-10 000
	Sociala avgifter	-109 616	-105 381
	Övriga personalkostnader	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-482 866	-454 781
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	-3 103 214	-2 395 197
	Avskrivning på markanläggning	-489 655	-489 655
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 739	-29 769
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 612 608	-2 914 621
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	125 071	34 403
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 385	8 591
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	133 456	42 994
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	-1 643 363	-1 096 051
	Övriga räntekostnader	-3 621	-2 167
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 646 984	-1 098 218

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 353 789	110 845 928
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 793 100	9 793 100
	Årets investeringar	19 521 707	14 507 861
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 668 596	135 146 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 900 090	-53 015 238
	Årets avskrivningar	-3 592 869	-2 884 852
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-59 492 959	-55 900 090
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 175 637	79 246 799
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	263 000 000	290 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 133 000	4 763 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 812 000	1 836 000
	<i>Summa</i>	374 945 000	436 599 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	80 682 100	63 164 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	80 682 100	63 164 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	905 597	806 903
	Årets investeringar	0	98 694
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	905 597	905 597
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-826 642	-796 873
	Årets avskrivningar	-19 739	-29 769
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-846 381	-826 642
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 216	78 955

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	15 053 972	18 790 843
	Årets investeringar	23 889 414	10 770 989
	Omklassificering till byggnad	-19 521 707	-14 507 861
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	19 421 678	15 053 972
	Pågående projekt i föreningen: Dagvattensystem, Stambyte, Hissrenovering, Nya p-platser för elbilsaddning (inväntar bidrag från Naturvårdsverket), Ombyggnad av lokal till gästlägenhet.		
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 andra långfristiga värdepappersinnehav	1 200	400
	Årets anskaffning	0	800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 700	1 700
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 480 287	7 828 695
	Övriga fordringar	269 990	267 343
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 750 277	8 096 038
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	46 775	13 053
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 940 775	2 216 982
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 987 550	2 230 035
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 700 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 700 000	1 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,06%	2025-09-01	7 000 000	0
Stadshypotek	4,2%	2029-07-30	1 665 776	0
Stadshypotek	4,2%	2029-07-30	3 260 568	0
Stadshypotek	3,86%	2028-06-01	4 291 588	104 672
Stadshypotek	3,8%	2028-09-01	4 290 032	287 644
Stadshypotek	1,52%	2027-03-01	10 365 276	120 000
Stadshypotek	1,16%	2026-01-30	1 070 648	0
Stadshypotek	0,96%	2025-12-01	3 145 899	30 000
Stadshypotek	0,81%	2025-09-30	7 964 821	55 000
Stadshypotek	0,62%	2025-10-30	1 741 500	36 680
Nordea Hypotek AB	3,66%	2025-07-01	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	1,85%	2026-03-18	9 734 161	0
Stadshypotek	2,7%	2027-12-30	18 375 000	750 000
			77 905 269	1 383 996

Långfristig del	40 985 924
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 262 316
Lån som ska konverteras inom ett år	35 657 029
Kortfristig del	36 919 345
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 383 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 535 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga långfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder	23 563	23 563
Summa Övriga skulder	23 563	23 563

Deposition av hyresrätts lokal

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

Övriga skulder

Momsskuld	18 197	0
Inre fond	1 214 363	1 308 537
Övriga kortfristiga skulder	5 941	9 208
Summa Övriga skulder	1 238 501	1 317 745

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 043 416	2 742 992
	Upplupna räntekostnader	89 726	44 363
	Övriga upplupna kostnader	2 864 943	655 184
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 998 085	3 442 539

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 2025-10-20

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hisings Kärra i Göteborg, org.nr. 757202-6248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hisings Kärra 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. Revisoremas 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 Hisings Kärra 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

Anders Steen
Av föreningen vald revisor

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 föreningsstämmans 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.