



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Famnen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Famnen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769613-5388 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen ären äkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järnbrott 145:2	2015-04-23	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos 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. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 623
Totalt 108 objekt		3 623

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 46 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Feuk	Ordförande	2021-11-11
Bo Andersson	Ledamot	2023-11-16
Håkan Ekström	Ledamot	2019-01-10
Milla Olaison	Ledamot	2019-09-19
Niclas Woodbridge	Ledamot	2023-11-16
Fahreta Husanovic	Suppleant	2024-12-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Marie Feuk, Bo Andersson, Håkan Ekström och Niclas Woodbridge samt suppleant Fahreta Husanovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Feuk, Håkan Ekström och Niclas Woodbridge.

Revisorer har varit: Halina Määttä med Lars Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Abba-Karin Olofsson och Liselott Lundahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-11. På stämman deltog 25 personer varav 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-28

Räntan på vår bundna lån har under året förhandlats om kontunerligt med banken. Den paus av all amortering på våra lån som trädde i kraft 2023-07-01 ligger kvar tillsvidare.

Föreningens avgifter höjdes med 10 %. Denna höjning trädde i kraft 2024-07-01.

Under åren 2022-2023 försökte styrelsen hålla ned kostnaden för underhåll av utemiljön genom utföra en del underhåll själva inom föreningen.

På grund av lågt intresse inom föreningen att vara delaktiga i till exempel städdagar har styrelsen fått återgå till att köpa in tjänsten av HSB till fullo.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inom det närmsta året kommer det ske en OVK, vilket medför att utföraren behöver komma in i alla lägenheter under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	210	94	308	266	249
Skuldsättning, kr/kvm	15 479	15 479	15 475	15 574	15 856
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 479	15 479	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	174	163	147	150	152
Årsavgifter, kr/kvm	1 088	1 029	778	727	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 193	1 098	965	915	903
Nettoomsättning, tkr	4 319	3 976	3 475	3 299	3 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	-625	-984	-332	-363	-421
Soliditet, %	65	65	66	66	65

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens kraftiga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 621 122 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	114 344 000	0	0	114 344 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 816 837	0	312 500	2 129 337
S:a bundet eget kapital, kr	116 160 837	0	312 500	116 473 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 285 793	-984 236	-312 500	-8 582 529
Årets resultat, kr	-984 236	984 236	-625 481	-625 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 270 029	0	-937 981	-9 208 010
S:a eget kapital, kr	107 890 808	0	-625 481	107 265 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 500 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	-8 270 029
Årets resultat, kr	-625 481
Reservation till underhållsfond, kr	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 208 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 208 010

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	4 319 438	3 975 932
Summa Rörelseintäkter		4 319 438	3 975 932

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 924 145	-1 934 417
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 124	-55 821
Personalkostnader	Not 5	-135 000	-127 788
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 325 216	-1 325 216
Summa Rörelsekostnader		-3 469 485	-3 443 241

Rörelseresultat

849 953 **532 691**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 928	6 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 500 362	-1 523 557
Summa Finansiella poster		-1 475 434	-1 516 927

Resultat efter finansiella poster

-625 481 **-984 236**

Resultat före skatt

-625 481 **-984 236**

Årets resultat

-625 481 **-984 236**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 161 590 928 162 916 144

Summa Materiella anläggningstillgångar**161 590 928 162 916 144**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****161 591 428 162 916 644**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 0

Aktuell skattefordran

-321 -321

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 271 453 1 074 691

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 422 935 334 163

Summa Kortfristiga fordringar**1 694 067 1 408 533**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 1 029 550 605 096

Summa Kassa och bank**1 029 550 605 096****Summa Omsättningstillgångar****2 723 617 2 013 629****Summa Tillgångar****164 315 045 164 930 273**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	114 344 000	114 344 000
Fond för yttre underhåll	2 129 337	1 816 837
Summa Bundet eget kapital	116 473 337	116 160 837

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 582 529	-7 285 793
Årets resultat	-625 481	-984 236
Summa Ansamlad förlust	-9 208 009	-8 270 029

Summa Eget kapital

107 265 328 **107 890 808**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 016 666	0
Summa Långfristiga skulder		38 016 666	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 048 334	56 065 000
Leverantörsskulder		330 911	298 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 418	20 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	631 389	655 124
Summa Kortfristiga skulder		19 033 051	57 039 465

Summa Skulder

57 049 717 **57 039 465**

Summa Eget kapital och skulder

164 315 045 **164 930 274**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 849 953 532 691

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 325 216 1 325 216

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 325 216 1 325 216**

Erhållen ränta 24 928 6 630

Erlagd ränta -1 549 274 -1 457 621

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

650 823 406 916

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -88 866 195 999

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 59 164 86 147

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-29 702 282 145**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

621 122 689 061

Årets kassaflöde

621 122 689 061

Likvida medel vid årets början **1 672 795 983 734**

Likvida medel vid årets slut **2 293 917 1 672 795**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 567 132	3 242 808
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	181 346	290 061
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	193 200	193 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	246 160	222 140
	Hyror förbrukningsbaserad	65 460	0
	Hyror övrigt	0	300
	Övriga primära intäkter	66 140	27 748
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 319 438	3 976 257
	Hysesbortfall	0	-325
	<i>Summa</i>	0	-325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 319 438	3 975 932

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-451 252	-548 333
	Snö och halk-bekämpning	-50 107	-50 645
	Reparationer	-196 323	-181 794
	Planerat underhåll	-62 500	0
	EI	-247 697	-244 543
	Uppvärmning	-242 930	-239 592
	Vatten	-141 244	-106 118
	Sophämtning	-85 356	-70 517
	Fastighetsförsäkring	-37 389	-32 870
	Kabel-TV och bredband	-185 804	-185 804
	Förvaltningsavtalskostnader	-182 145	-228 625
	Övriga driftkostnader	-41 398	-45 577
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 924 145	-1 934 417

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 500	-1 500
	Administrationskostnader	-28 827	-8 064
	Extern revision	-14 250	-11 250
	Medlemsavgifter	-30 000	-32 216
	Föreningsverksamhet	-1 940	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 608	-2 790
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 125	-55 821
Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 000	-30 000
	Revisionsarvode	-11 000	-8 000
	Övriga arvoden	-6 000	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	-55 000	-55 000
	Sociala avgifter	-31 000	-30 000
	Övriga personalkostnader	0	-788
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 000	-127 788
Not 6	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	-1 325 216	-1 325 216
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 325 216	-1 325 216
Not 7	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	24 928	6 630
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 928	6 630
Not 8	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	-1 500 362	-1 523 191
	Övriga räntekostnader	0	-366
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 500 362	-1 523 557

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 360 491	158 360 491
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 492 000	14 492 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	172 852 491	172 852 491
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 936 347	-8 611 131
	Årets avskrivningar	-1 325 216	-1 325 216
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-11 261 563	-9 936 347
	<i>Utgående redovisat värde</i>	161 590 928	162 916 144
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	69 600 000	125 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	60 805 000	60 805 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	60 805 000	60 805 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 264 367	1 067 699
	Övriga fordringar	7 086	6 992
	Summa Övriga fordringar	1 271 453	1 074 691
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 935	334 163
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 935	334 163

Not 13	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Placeringskonton SHB	1 029 550	605 096
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 029 550	605 096

Not 14	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	2,69%	2026-09-01	19 788 333	0
Stadshypotek	3,03%	2025-09-01	18 048 334	0
Stadshypotek	2,64%	2027-03-01	18 228 333	0
			56 065 000	0
Långfristig del			38 016 666	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 048 334	
Kortfristig del			18 048 334	
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			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	22 418	20 899
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 418	20 899

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	374 881	331 687
Upplupna räntekostnader	76 801	125 713
Övriga upplupna kostnader	179 707	197 724
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	631 389	655 124

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg 2025-09-23

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Famnen i Göteborg, org.nr. 769613-5388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Famnen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fammen 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 revisionsssed 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Halina Määttä
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

MARIE FEUK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 07:07:57



NICLAS JOHN EGO WOODBRIDGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 07:34:48



BO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 11:00:38



MILLA OLAISON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 08:39:03



HÅKAN EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 06:09:48



HALINA MÄÄTTÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:11:28



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 13:21:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

HALINA MÄÄTTÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:19:13



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 13:22:13



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.