



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSBs Brf Blåsut i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Blåsut i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9285 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 122:10	Göteborgs Kommun	10 år	2028-05-13	1970
Majorna 123:18	Göteborgs Kommun	10 år	2035-01-15	1970
Majorna 138:21	Göteborgs Kommun	20 år	2045-10-08	1970
Majorna 138:22	Göteborgs Kommun	20 år	2045-10-08	1970
Majorna 138:23	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 138:25	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 141:13	Göteborgs Kommun	10 år	2029-02-01	1970
Majorna 149:9	Göteborgs Kommun	20 år	2045-10-08	1970

Totalt 8 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	1 666
31	förråd	159
580	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 112
471	garageplatser	5 417
32	p-platser	0
Totalt 1 133 objekt		49 354

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 6 st 1.5 rok, 211 st 2 rok, 214 st 3 rok, 46 st 4 rok, 37 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Alnebratt	Ordförande	2021-06-22	
Kågan Karlsson	HSB-Ledamot	2021-11-12	
Ulla Alfredsson	Ledamot	2020-12-11	
Margareth Lewestam	Ledamot	2020-12-11	2024-11-21
Marina Ghersetti	Ledamot	2017-12-01	
Henrik Carlsson	Ledamot	2021-12-07	
Torbjörn Ågren	Ledamot	2024-12-09	
Maryam Nasirpour	Ledamot	2022-12-27	
Carl Ramberg	Ledamot	2021-12-07	
Annie Petersson	Ledamot	2023-11-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Carlsson, Marina Ghersetti, Maryam Nasirpour, Annie Petersson och Carl Ramberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Alfredsson, Marina Ghersetti, Håkan Alnebratt och Maryam Nasirpour.

Revisorer har varit: Mats Lindkvist med Christina Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elsie Averlid (sammanställande), Ryan Cook samt Viktor Axstål, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 100 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-03-11.

Verksamhetsåret 2024-2025 har präglats av lite stabilare omvärldsfaktorer. Föreningens styrelse har arbetat med att genomföra planerat underhåll och finna andra sätt att utveckla föreningen. Fokus har bland annat legat på att arbeta med tomträttsfrågan. Föreningen har fått beslut om ny tomträttsavgäld men inte godkänt kommunens förslag utan överklagat beslutet. I skrivandes stund inväntar vi ett domslut från Tingsrätten. Den aviserade nya avgälden för de avtal som löper ut under 2025 och 2026 är en höjning med 4 418 080 kr vilket för dessa avtal är en höjning med drygt 200%.

Från stämman 2023 fick styrelsen också mandat att utreda en eventuell påbyggnad med fler lägenheter på Gröna gatan 32, för att på så sätt öka intäkterna i föreningen. Under året har ett bygglov beviljats och en plan för att realisera med minimalt risktagande kommer utarbetas hösten 2025. Definitivt beslut om det skall genomföras kommer troligen under 2026. Mer information kommer delges på årsstämman.

Styrelsen har som vanligt gjort en översyn av föreningens underhållsplan som ligger till grund för budget- och prognosarbetet (5- och 10-årsprognoser)

Nedan listas endast åtgärder de senaste 12 åren.

Årtal	Åtgärd
2014/2015	Balkonger
2014/2015	Nya lägenheter
2015/2016	Nya lägenheter
2018/2019	Tak och fasad Gröna Gatan
2018/2019	Fastighetsel
2018/2019	Stammar och badrum
2020	Fasadförbättring, Blåsutgatan 4,6,8
2020/2021	Fjärrvärmeanslutning
2022/23	Utbyte av loftgångsdörrar
2023	Elbilsladdning alla garageplatser
2023	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2023	Digitala informationstavlor i trapphusen
2023- 2024	Renovering hissar
2024	Gemensam el med individuell mätning och debitering införs. (IMD)
2024	Ombyggnad av lokal till gästlägenhet och bastu på Gröna Gatan

Installation av solceller planeras under året 2025

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

Renovering av ytskick i parkeringsgarage 2025-2026, upphandling pågår

Eventuellt påbyggnad med 4 lägenheter på Gröna Gatan 32. Preliminärt 2026-2027

Modernisering av utomhusparkering för cyklar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 74 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 819 och under året har det tillkommit 92 och avgått 88 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 823.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	238	194	195	210	237
Skuldsättning, kr/kvm	5 138	5 842	5 873	5 461	5 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 022	6 073	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	197	206	183	172	148
Årsavgifter, kr/kvm	1 057	965	833	805	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	962	970	879	843	809
Nettoomsättning, tkr	47 212	42 444	37 984	36 816	35 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 008	-3 785	-915	253	1 617
Soliditet, %	16	16	17	18	18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på underhållsåtgärder. Efter avsättning och ianspråktagande till underhållsfonden uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 6 088 187 kr. Föreningens sparande avser det framtida underhållet och kommande höjningar av tomträttsavgälder.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 470 934	0	0	7 470 934
Upplåtelseavgifter, kr	28 413 236	0	0	28 413 236
Underhållsfond, kr	17 585 288	0	-3 679 282	13 906 006
S:a bundet eget kapital, kr	53 469 458	0	-3 679 282	49 790 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 544 675	-3 785 426	3 679 282	2 438 531
Årets resultat, kr	-3 785 426	3 785 426	-2 007 828	-2 007 828
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 240 751	0	1 671 454	430 703
S:a eget kapital, kr	52 228 707	0	-2 007 828	50 220 879

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 868 282 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	-1 240 751
Årets resultat, kr	-2 007 828
Reservation till underhållsfond, kr	-2 189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 868 282
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	430 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	430 703
------------------------------------	----------------

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	47 211 582	42 444 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 540	0
Summa Rörelseintäkter		47 496 122	42 444 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-32 725 573	-28 592 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-973 625	-1 537 582
Personalkostnader	Not 6	-554 581	-543 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 891 566	-7 863 067
Summa Rörelsekostnader		-42 145 345	-38 536 583
Rörelseresultat		5 350 777	3 907 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 378	11 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 371 983	-7 704 729
Summa Finansiella poster		-7 358 605	-7 693 077
Resultat efter finansiella poster		-2 007 828	-3 785 426
Resultat före skatt		-2 007 828	-3 785 426
Årets resultat		-2 007 828	-3 785 426

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	301 790 691	309 536 803
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	268 941	255 025
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	874 021	365 074
Summa Materiella anläggningstillgångar		302 933 653	310 156 902

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

302 934 153 **310 157 402**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 283	24 684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 915 182	4 986 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 849 789	3 249 532
Summa Kortfristiga fordringar		9 777 253	8 260 334

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	0

Summa Omsättningstillgångar

11 277 253 **8 260 334**

Summa Tillgångar

314 211 406 **318 417 736**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 884 170	35 884 170
Fond för yttre underhåll	13 906 006	17 585 288
Summa Bundet eget kapital	49 790 176	53 469 458

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 438 531	2 544 675
Årets resultat	-2 007 828	-3 785 426
Summa Fritt eget kapital	430 703	-1 240 751

Summa Eget kapital

50 220 880 **52 228 707**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	210 935 057	178 099 449
Summa Långfristiga skulder		210 935 057	178 099 449

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		42 664 392	77 664 392
Leverantörsskulder		3 033 043	3 951 650
Skatteskulder		305 187	55 975
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	332 320	295 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	6 720 527	6 121 826
Summa Kortfristiga skulder		53 055 469	88 089 580

Summa Skulder

263 990 526 **266 189 029**

Summa Eget kapital och skulder

314 211 406 **318 417 736**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 350 777 3 907 651

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 891 566 7 863 067

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **7 891 566 7 863 067**

Erhållen ränta 9 803 11 652

Erlagd ränta -7 157 059 -7 606 525

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

6 095 087 4 175 845

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 1 114 078 3 072 794

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -249 034 -2 452 210

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **865 044 620 584**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 960 131 4 796 429

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -668 317 -6 619 967

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-668 317 -6 619 967**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 2 100 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 164 392 -692 990

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-2 164 392 1 407 010**

Årets kassaflöde **4 127 422 -416 528**

Likvida medel vid årets början **4 284 033 4 700 562**

Likvida medel vid årets slut **8 411 456 4 284 033**

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:	30-50 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	15 026 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	41 235 877	38 150 427
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, IMD el lägenheter	1 872 730	1 090 612
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring, bredband	1 389 400	1 387 793
	Hyror lokaler	1 789 193	1 500 964
	Hyror garage och parkeringsplatser	524 035	258 672
	Hyror förbrukningsbaserad, elbilsladdning	206 646	195 468
	Hyror övrigt	47 643	25 174
	Övriga primära intäkter	582 515	304 420
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	47 648 039	42 913 530
	Hysesbortfall	-436 457	-469 297
	<i>Summa</i>	-436 457	-469 297
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	47 211 582	42 444 233
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	278 964	0
	Övriga sekundära intäkter	5 576	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	284 540	0
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 325 403	-3 130 792
	Snö och halk-bekämpning	-84 854	-214 031
	Reparationer	-3 458 633	-2 595 602
	Planerat underhåll	-5 868 282	-4 427 585
	El	-3 276 621	-2 533 016
	Uppvärmning	-4 855 209	-5 082 008
	Vatten	-1 598 801	-1 392 989
	Sophämtning	-1 002 272	-890 466
	Fastighetsförsäkring	-252 635	-265 954
	Kabel-TV och bredband	-1 646 172	-1 662 540
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 289 390	-1 046 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 368 943	-1 648 948
	Tomträttsavgäld	-3 657 824	-3 684 266
	Övriga driftkostnader	-40 535	-17 924
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-32 725 573	-28 592 371

I bokslutet för 2024/2025 ingår extra timmar för förvaltare i posten förvaltningsavtalskostnader. I 2023/2024 års bokslut låg dessa extra timmar i not 5 under konsultkostnader.

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	0	-400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 726	-18 189
	Administrationskostnader	-386 851	-225 262
	Extern revision	-35 000	-31 875
	Konsultkostnader	-268 223	-931 841
	Medlemsavgifter	-186 619	-182 664
	Föreningsverksamhet	-31 294	-38 054
	Övriga förvaltningskostnader	-62 913	-109 297
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-973 625	-1 537 582
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-411 600	-401 100
	Revisionsarvode	-9 925	-14 325
	Övriga arvoden	-26 460	-25 785
	Sociala avgifter	-106 596	-102 353
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-554 581	-543 563
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	-7 347 672	-7 345 798
	Avskrivning på markanläggning	-424 685	-424 685
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-119 209	-92 584
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-7 891 566	-7 863 067
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	3 575	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 803	11 652
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 378	11 652
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	-7 370 738	-7 653 927
	Övriga räntekostnader	-1 245	-50 802
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 371 983	-7 704 729

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	368 610 045	354 915 679
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 632 417	17 632 417
	Årets investeringar	26 245	13 694 366
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	386 268 707	386 242 462
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 705 659	-68 935 176
	Årets avskrivningar	-7 772 357	-7 770 483
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-84 478 016	-76 705 659
	Utgående redovisat värde	301 790 691	309 536 803
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	600 600 000	555 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 029 000	6 755 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	440 000 000	603 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 918 000	3 656 000
	Summa	1 069 547 000	1 169 011 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	261 466 300	261 466 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	261 466 300	261 466 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	839 741	780 928
	Årets investeringar	133 125	58 813
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	972 866	839 741
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-584 716	-492 132
	Årets avskrivningar	-119 209	-92 584
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-703 925	-584 716
	Utgående redovisat värde	268 941	255 025
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	365 074	7 498 286
	Årets investeringar	508 947	0
	Omklassificering till byggnad	0	-7 133 212
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	874 021	365 074

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 911 456	4 284 033
	Övriga fordringar	3 726	702 085
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 915 182	4 986 118
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	129 698	122 938
	Upplupna ränteintäkter	3 575	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 716 516	3 126 594
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 849 789	3 249 532
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	0

Not 17		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>			
Swedbank Hypotek	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0			
Swedbank Hypotek	3,03%	2030-01-25	38 000 000	2 000 000			
Swedbank Hypotek	2,79%	2028-01-25	35 000 000	0			
Stadshypotek	3,95%	2027-09-30	29 587 500	150 000			
Stadshypotek	1,14%	2029-06-30	37 013 331	400 000			
Swedbank Hypotek	2,79%	2028-01-25	2 500 000	0			
Swedbank Hypotek	4,07%	2028-02-25	19 887 500	50 000			
Swedbank Hypotek	4,07%	2028-02-25	25 611 118	64 392			
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-08-25	26 000 000	0			
			253 599 449	2 664 392			
Långfristig del			210 935 057				
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 664 392				
Lån som ska konverteras inom ett år			40 000 000				
Kortfristig del			42 664 392				
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 664 392				
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			10 657 568				
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0				
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,73%				
Finns swap-avtal			Nej				
Not 18		Övriga kortfristiga skulder		2025-06-30		2024-06-30	
<i>Övriga skulder</i>							
Momsskuld			39 313	0			
Källskatt och arbetsgivaravgifter			113 984	106 494			
Övriga kortfristiga skulder			179 023	189 243			
<i>Summa Övriga skulder</i>			332 320	295 737			
Not 19		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-06-30		2024-06-30	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			3 973 125	3 978 842			
Upplupna räntekostnader			475 378	260 454			
Övriga upplupna kostnader			2 272 024	1 882 530			
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			6 720 527	6 121 826			

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 2025-10-13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Blåsut i Göteborg, org.nr. 757200-9285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Blåsut 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs Brf Blåsut 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

HÅKAN ALNEBRATT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 19:33:42



HENRIK CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 20:01:58



MARYAM NASIRPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 21:34:22



CARL RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 21:03:23



ULLA ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 22:00:56



TORBJÖRN ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 20:20:49



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 04:03:31



ANNIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 21:26:23



MARINA GHERSETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 09:26:41



MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:11:40



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 07:29:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:14:10



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 07:29:45



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.