







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 317 kr/kvm	**Investeringsbehov** 383 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 838 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 267 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 050 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Nybygget i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 317 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 383 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som uppdateras med hjälp av HSB. 2025 renoverades taket, 2026 genomförs OVK samt undersökning av husets VA-ledningar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 4 838 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar löpande på lånen, skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande, handlingsutrymme finns för nya lån.
Lånen utökades 2025 i samband med takrenoveringen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna kontinuerligt och dels med olika bindningstider och förhandlingar med banker för att minska känsligheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 267 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 från kommunens fjärrvärmebolag vars taxa inte går att påverka. Vi genomför dock löpande justeringar, i samarbete med HSB, för att minimera onödig energiåtgång och därmed vår totalkostnad.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Påverkar inte föreningen då föreningen äger marken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 050 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en underhållsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

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 Nybygget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 34:6	1933-05-20	1930
Stigberget 34:7	1933-05-20	1930
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 152
23	p-platser	0
Totalt 168 objekt		**6 152**

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 96 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Melander	Ordförande	2015-05-21	
Monica Birgerson	Ledamot	2024-07-09	
Gunilla Mårtensson	Ledamot	2025-05-10	
Marie Elisabeth Almgren	Ledamot	2017-06-27	2025-05-10
Anders Jansson	Ledamot	2021-06-14	
Henrik Lillberg	Ledamot	2021-06-14	
Angelica Thuresson	Ledamot	2022-10-11	
Gustav Jönsson	Suppleant	2025-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Birgersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Birgerson, Martin Melander, Anders Jansson och Henrik Lillberg.

Revisorer har varit: Kalle Ström med Fredrik Skoglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Victor Johansson (sammankallande) och Viktor Karl Eri Robertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-20 gällande gemensamt bredband som man beslutade att anta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2024-09-27.

Föreningen har under året tagit upp en nytt lån om 6,5 miljoner kronor (Stadshypotek).

Under året har styrelsen arbetat med följande

- Justeringar på värmesystemet.
- Bytt fastighetes tak.
- Brandsäkrat och lagt sedumtak på sophuset.
- Nya takfläktar.
- Extra stämma på gården gällande gemensamt bredband för föreninges medlemmar.

- Breddat och målat om parkeringsplatserna.
- Hanterat återkommade problem med att balkonger vid parkeringen blir påkörda.
- Förbereda en större undersöking av föreningens VA rör.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och i samband med detta renoverades kök och badrum även tvättstugan renoverades, detta år tillkom balkongerna.
1993	Målning av fasad, fönster och sockel.
1999	Datoriserad fjärrvärmecentral (DUC) och förbättrad ventilation i tvättstugan.
2000	Uppgradering av kabel-tv nät (com hem)
2004	Målning av fasad, fönster och balkonger,
2006	Byte av spiskåpor och fläktar, nya portar mot Fjällgatan
2008	Energibesiktning genomförd. I samband med detta byttes vissa fläktar och spiskåpor ut, butikslokal (Topp tyg) ombyggd till lägenhet.
2009	Renovering av trapphus, Amortering av lån 2.3 milj
2011	Nyproduktion av 5st bostadsrätter.
2013	Installation av nytt fastighetsnät för bredband, TV och telefoni. Renovering av tvättstuga och bastu.
2014	Nytt cykelhus, tvätt av fasad
2020	Införande av IMD-el
2021	Byte av fönster och balkongdörrar samt renovering av fasaden.
2022	Byte av lägenhetsdörrar samt lås, i samband med detta installerades även lägenhetsboxar.
2023	OVK, Mindre värme justering, Amorterat 4,2 milj på föreningens lån, upphandlat leverantör av laddstolpar.
2024	Installerat laddboxar på 16 antal parkerings platser, online bokning för tvätt, bastu, träningsrum samt gästlägenhet.
2025	Bytt ut fastighetens tak, Gemensamt bredband, Målat och breddat föreningens parkeringsplatser.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Undersöka fastighetens stammar, Se över belysning i källare och vind
2026	OVK besiktning

Byte av rostiga avloppsrör vid tvättstugan.
Förbättra gårdens växtlighet.
Se över belysning i källare och vind.
Undersöker behovet av kabel-tv installationen, då den i dag mer eller mindre ersätts av digitala tjänster.
Senaste OVK var försenad p.g.a. fönster och dörrbyte samt corona epidemin. Tiden mellan OVK räknas från då den skall göras inte när den är klar, därför kommer OVK redan 2027.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	296	360	240	281
Skuldsättning, kr/kvm	4 838	3 814	3 847	4 529	4 562
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 838	3 814	3 847	4 529	4 562
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	267	262	245	290	254
Årsavgifter, kr/kvm	1 050	1 017	1 010	850	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	92	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	1 071	1 095	937	921
Nettoomsättning, tkr	6 723	6 588	6 507	5 760	5 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	68	919	15	277
Soliditet, %	43	48	48	43	43

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	157 897	0	0	157 897
Upplåtelseavgifter, kr	14 463 037	0	0	14 463 037
Underhållsfond, kr	5 058 490	0	620 000	5 678 490
S:a bundet eget kapital, kr	**19 679 424**	**0**	**620 000**	**20 299 424**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 781 554	67 537	-620 000	3 229 091
Årets resultat, kr	67 537	-67 537	321 572	321 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 849 091**	**0**	**-298 428**	**3 550 663**
S:a eget kapital, kr	**23 528 515**	**0**	**321 572**	**23 850 087**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 620 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 849 091
Årets resultat, kr	321 572
Reservation till underhållsfond, kr	-620 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 550 663**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 550 663**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 723 088	6 587 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 878	2 342
Summa Rörelseintäkter		**6 861 966**	**6 590 108**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 927 594	-4 181 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 873	-219 564
Personalkostnader	Not 6	-145 566	-174 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 501 369	-1 271 759
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		**-5 799 402**	**-5 847 803**
Rörelseresultat		**1 062 563**	**742 305**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	789	1 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-741 779	-676 385
Summa Finansiella poster		**-740 991**	**-674 768**
Resultat efter finansiella poster		**321 572**	**67 537**
Resultat före skatt		**321 572**	**67 537**
Årets resultat		**321 572**	**67 537**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 926 684	44 239 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	4 563
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	78 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		**51 926 684**	**44 322 428**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 240	4 240
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**4 240**	**4 240**
Summa Anläggningstillgångar		**51 930 924**	**44 326 668**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	2 064	11 977
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 935 406	3 964 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	462 929	422 418
Summa Kortfristiga fordringar		**3 400 399**	**4 398 427**
Summa Omsättningstillgångar		**3 400 399**	**4 398 427**
Summa Tillgångar		**55 331 323**	**48 725 095**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 16	14 620 934	14 620 934
Fond för yttre underhåll	Not 17	5 678 490	5 058 490
Summa Bundet eget kapital		**20 299 424**	**19 679 424**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 18	3 229 091	3 781 554
Årets resultat	Not 19	321 572	67 537
Summa Fritt eget kapital		**3 550 663**	**3 849 091**
Summa Eget kapital		**23 850 087**	**23 528 515**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	14 200 000	0
Summa Långfristiga skulder		**14 200 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 564 130	23 464 130
Leverantörsskulder	Not 21	600 419	589 113
Skatteskulder	Not 22	17 660	14 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	45 869	35 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 053 159	1 093 434
Summa Kortfristiga skulder		**17 281 237**	**25 196 581**
Summa Skulder		**31 481 237**	**25 196 581**
Summa Eget kapital och skulder		**55 331 323**	**48 725 095**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 062 563	742 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 501 369	1 271 759
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 501 369**	**1 271 759**
Erhållen ränta	789	1 617
Erlagd ränta	-766 299	-633 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 798 422**	**1 381 843**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 715	81 396
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 176	50 344
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-27 539**	**131 740**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 770 882**	**1 513 583**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 105 625	-78 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 105 625**	**-78 750**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 300 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 300 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**-1 034 743**	**1 234 833**
Likvida medel vid årets början	**3 952 811**	**2 717 978**
Likvida medel vid årets slut	**2 918 068**	**3 952 811**

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:	2,15 %
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 %

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

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 140 283 kr
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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 277 668	6 095 016
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180 457	163 634
	Hyror garage och parkeringsplatser	164 400	180 500
	Hyror förbrukningsbaserad	5 513	2 578
	Hyror övrigt	2 292	1 146
	Övriga primära intäkter	112 558	146 091
	Summa Bruttoomsättning	**6 742 888**	**6 588 965**
	Hyresbortfall	-19 800	-1 200
	Summa	**-19 800**	**-1 200**
	Summa Nettoomsättning	**6 723 088**	**6 587 765**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	114 663	0
	Övriga sekundära intäkter	24 215	2 342
	Summa Övriga rörelseintäkter	**138 878**	**2 342**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 008 788	-1 099 273
	Snö och halk-bekämpning	-54 437	-85 296
	Reparationer	-409 077	-271 249
	Planerat underhåll	0	-354 319
	El	-477 860	-436 575
	Uppvärmning	-879 960	-955 037
	Vatten	-285 935	-217 410
	Sophämtning	-295 473	-298 101
	Fastighetsförsäkring	-83 608	-73 015
	Kabel-TV och bredband	-136 374	-112 478
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-249 980	-236 350
	Övriga driftkostnader	-46 103	-42 794
	Summa Driftskostnader	**-3 927 594**	**-4 181 898**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 003	0
	Administrationskostnader	-84 537	-66 111
	Extern revision	-18 125	-17 625
	Konsultkostnader	-39 169	-72 160
	Medlemsavgifter	-52 500	-52 500
	Föreningsverksamhet	-10 200	-728
	Övriga förvaltningskostnader	-19 339	-10 440
	Summa Övriga externa kostnader	**-224 873**	**-219 564**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-94 590	-107 680
	Revisionsarvode	-14 700	-14 325
	Övriga arvoden	-3 528	-14 325
	Sociala avgifter	-31 998	-38 252
	Övriga personalkostnader	-750	0
	Summa Personalkostnader	**-145 566**	**-174 582**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 496 806	-1 267 197
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 563	-4 562
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 501 369**	**-1 271 759**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	789	1 617
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**789**	**1 617**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-613 374	-674 706
	Övriga räntekostnader	-128 405	-1 679
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-741 779**	**-676 385**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 012 208	61 960 333
	Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	19 000	19 000
	Takomläggning	9 184 375	51 875
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 602 776	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**70 290 807**	**62 709 208**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 470 093	-17 202 896
	Årets avskrivningar	-1 496 806	-1 267 197
	Omklassificeringar	1 602 776	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-18 364 123**	**-18 470 093**
	Utgående redovisat värde	**51 926 684**	**44 239 115**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**158 000 000**	**181 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	34 588 000	28 263 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**34 588 000**	**28 263 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	65 599	117 474
	Årets försäljning/utrangering	0	-51 875
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**65 599**	**65 599**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-61 036	-56 474
	Årets avskrivningar	-4 563	-4 562
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-65 599**	**-61 036**
	Utgående redovisat värde	**0**	**4 563**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	78 750	0
	Årets investeringar	0	78 750
	Omklassificering till byggnad	-78 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**78 750**

Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	2 064	11 977
	Summa Kundfordringar	**2 064**	**11 977**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 918 068	3 952 811
	Övriga fordringar	17 338	11 222
	Summa Övriga fordringar	**2 935 406**	**3 964 033**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	462 929	422 418
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**462 929**	**422 418**

Not 16	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	157 897	157 897
	Upplåtelseavgifter	14 463 037	14 463 037
	Summa Medlemsinsatser	**14 620 934**	**14 620 934**

Not 17	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	5 678 490	5 058 490
	Summa Fond för yttre underhåll	**5 678 490**	**5 058 490**

Not 18	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	Balanserat resultat		
	Balanserat resultat	3 229 091	3 781 554
	Summa Balanserat resultat	**3 229 091**	**3 781 554**

Not 19	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	321 572	67 537
	Summa Årets resultat	**321 572**	**67 537**

Not 20 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,72%	2027-12-01	7 750 000	50 000
Stadshypotek	2,77%	2028-06-01	3 250 000	0
Stadshypotek	2,60%	2027-06-01	3 250 000	0
Nordea Hypotek AB	2,30%	2026-04-17	5 725 000	50 000
Nordea Hypotek AB	2,22%	2026-04-08	3 575 000	50 000
Nordea Hypotek AB	2,70%	2026-01-29	3 501 630	0
Nordea Hypotek AB	2,25%	2026-03-17	2 712 500	50 000
			29 764 130	**200 000**

Långfristig del	14 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 514 130
Kortfristig del	15 564 130
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 21	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	600 419	589 113
	Summa Leverantörsskulder	**600 419**	**589 113**

Not 22	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	17 660	14 260
	Summa Skatteskulder	**17 660**	**14 260**

Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	45 869	35 644
	Summa Övriga skulder	**45 869**	**35 644**

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	587 143	549 443
	Upplupna räntekostnader	81 751	106 271
	Övriga upplupna kostnader	384 265	437 720
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 053 159**	**1 093 434**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg, org.nr. 757200-8956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Martin Melander
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:59:10

Gunilla Mårtensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:29:07

Angelica Thuresson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:34:39

Henrik Lillberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 23:43:11

Monica Birgerson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:21:04

Anders Jansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 19:20:27

Kalle Ström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 19:33:59

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:12:34

Revisionsberättelse 2025

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

Kalle Ström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 19:37:43

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:11:28

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.