



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ersåsberget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ersåsberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716408-8283 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Önnered 70:20	Göteborgs Kommun	10 år	2035-04-01	1986

Totalt 1 objekt

Fastighetsägaren (Göteborgs Stad) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden. Vid utgången av varje avgäldperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 391
26	garageplatser	312
14	p-platser	0
Totalt 81 objekt		3 703

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 12 st 3 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie-Louise Högström	Ordförande
Sarah Polk	Ledamot
Catarina Saxborn	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
Malin Engler	Ledamot
Albin Magnusson	Ledamot
Josefin Bergstrand	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Johansson, Catarina Saxborn och Malin Engler.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Högström, Sarah Polk, Catarina Saxborn och Daniel Johansson.

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

Valberedning har varit: Bo Högström (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-01-23 och 21 röstberättigade medlemmar deltog. Ärendet som behandlades var beslut 2/2 gällande antagande av HSB Normalstadgar 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Tomträttsavgälden förändrades med 51 kr/kvm för 2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 116 kr/kvm.

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 2025-09-30.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Styrssystem för värme varmvatten och ventilation i loftgångshusen:

Föreningen har tecknat avtal med Energigruppen HSB Göteborg för uppdraget att energioptimera installationerna för värme varmvatten och ventilation. Digitala mätare registrerar avvikelser mot inställda värden. Energigruppen övervakar systemet, meddelar styrelsen vid avvikelser och föreslår åtgärder vid behov. Under 2025 har fokus varit att justera in systemet så att elpatronerna ska arbeta så lite som möjligt. Elförbrukningen år 2025 har minskat med drygt 90 000kWh jämfört med år 2024.

Nya varmvattenberedare:

Varmvattenberedare med 700 liters volym installerades i varje loftgångshus i början av året

Värmesystemet i loftgångshusen

Trasiga äldre ventiler i rörsystemen har bytts och permanenta avgasare (minskar risk för korrosion i golvvärmeledningarna) har installerats. Separat avstängning för inkommande kallvatten har installerats i varje loftgångsbyggnad.

Luft/vattenvärmepumpar i loftgångshusen

Sidoskydd för dessa har byggts vid hus 3 o 2.

Energideklarationer

Föreningen lät HSB energikonsult A Holmqvist utföra dessa enligt Boverkets krav. Vi kunde inte vänta att ett år gått med de nya värmepumparna. Därför ligger energivärden som i tidigare energideklaration.

Vindar loftgångshusen

Fuktinventering från år 2023 uppföljdes i år av Belfor. Anmärkningar som gjordes år 2023 åtgärdades och i år mättes fuktkvoterna i råsponten mellan 9-14% utan anmärkning.

Det upptäcktes dock ett inläckage vid genomförning takventil i hus 2. Detta är åtgärdat

Ett årligt service/funktionsavtal för avfuktaren på vinden hus 3 har tecknats med Ljungby Fuktkontroll AB.

Takbesiktning

Roofia besiktade taken som en kostnadsfri efterkontroll av målning och försegling 2019. Takpannorna godkändes med undantag för några spruckna på hus 1 o 2 vilk Noterades även en lucka utan stoppkedja. Detta är åtgärdat.

Gemensamhetsutrymmen källare

Ytskikten i kök och pingisrum har återställts. Aukustikforum konsulterades för råd om ljuddämpande material . Golvet har nu platonmatta (förebygger fukt från grundplattan) akustikmatta på golvskivor och ventilerade socklar.

Akustikplattorna i taket pingisrummet är utbytta pga att de gamla övermålats och därmed förlorat sin funktion.

Ett modernt kök /pentry är installerat.

Moderna LEDarmaturer har ersatt lysrören i pingisrummet och i korridoren utanför. Armaturerna är rörelsestyrda i korridoren.

Ett nytt FTX ventilationsaggregat har installerats som enbart betjänar källarplanet i hus 2. Det var ett krav sedan tidigare OVK att det skulle åtgärdas innan nästa OVK 2026. I samband därmed byttes tilluftsdon i vissa utrymmen. OVK därefter godkänd utan anmärkningar i källarplanet hus 2.

Värmepumpar i radhusen

En trasig frånluftsvärmepump byttes ut då reparationskostnaden översteg 10 000kr

Målning av pelare loftgångshusen

Pelare belägna mot innergården har skrapats och målats av Målericentrum Askim. Övriga pelare på södersidan är till stora delar integrerade i uterum och fasaddetaljer. Målning av dessa avses därför utföras i samband med underhåll av uterummen.

Underhåll som aktualiserats utöver uhplan :

Balkongräcken på loftgångar och i trapphus uppvisade rötskador. Under hösten har de renoverats på hus 1 och 2. Hus 3 åtgärdas nästa år.

Några uterum har haft större vattenintrång som åtgärdats.

Sönderrostad hänggräna hus 2 är utbytt

Byte av takpapp på förråden gavel hus 6

Åtgärdat marksättning vid två uterum i markplan med betongplattor runt sockeln.

Indikationsprover på kallvatten i loftgångshusen visade inga tecken på bakterier

Ny tvättmaskin installerad

Gårdsgruppen har uppdaterat gårdens planteringar.

Städdagar med grill och fika höst och vår samlade medlemmarna till gemensamma insatser att hålla vår gård i fortsatt fint skick

Ekonomi, elhandel och avgifter

Under 2025 omsattes två av föreningens fastighetslån hos Handelsbanken. Förfrågningar hos andra långivare visade att Handelsbanken hade det bästa erbjudandet vid båda omsättningstillfällena.

25-03-30 omsattes 4 787 680 kronor till räntesats 3,11% bundet i 3 år med 100 000kr amortering/år

25-12-01 omsattes 9 590 000 kronor till räntesats 2,92% bundet i 3 år med 120 000kr amortering/år

Anslutningen till HSBs kollektiva elhandelsavtal med Vattenfall gav ett elhandelspris över året på 70,45 öre per kWh exkl moms.

Senaste prognosen för elhandelspriset 2026 är enligt HSB 66 öre per kWh exkl moms. Styrelsen har för år 2026 beslutat ett totalt elpris på 1,53 kr exkl moms i IMD-el och bränsleavgift med reservation för väsentliga ändringar i föreningens inköpspris.

Höjningen av årsavgiften baseras på höjd tomrättsavgift, taxe- och prishöjningar på leverantörstjänster och ökad avsättning till underhåll.

Årsavgift bränsle (värme och varmvatten i loftgångshusen) var 74,84kr/kvm vilket debiterats efter lägenhetsyta.

Extra föreningsstämma 250123

Stämman hölls i föreningens samlingslokal. 21 medlemmar deltog varav 17 röstberättigade

Stämman hölls för ett 2a beslut i frågan att antaga HSBs normalstadgar av år 2023 med anpassningar för föreningen.

Beslutet blev att slutgiltigt antaga dessa

Ordinarie föreningsstämma 250522

Stämman som hölls i Båtlagets klubbhus samlade 19 medlemmar varav 16 röstberättigade.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2026:

OVK med kanalrensning i loftgångshusen (för radhusens individuella system krävs ingen återkommande OVK)

Renovering av sandlåda och ny gungställning med godkänd falllyta

Noggrann projektering med hjälp av HSB byggkonsulter av underhåll/renovering av inglasade balkonger sk solrum ev. inklusive resterande pelarmålning och fasadmålning hus 1-3. Stor vikt läggs att anpassa projektet till en för föreningen rimlig kostnadsnivå

Besiktning av balkonger och balkongräcken samtliga hus

Renovera återstående loftgångsräcken hus 3 utöver uhplan

Besiktning garage och garageportar

Fortsatt utbyte av radhusens värmepumpar enligt policy (byts vid reparationskostnad över 10 000kr)

LEDarmaturer planeras ersätta lysrören i gemensamma lokaler (utöver plan)

2027

Upphandling och start av entreprenader och finansiering utifrån projektering inglasningar;pelar och fasadmålning 2026.

Projektledare konsulteras från HSB Bygg

Fortsatt utbyte av radhusens värmepumpar enligt policy (byts vid reparationskostnad över 10 000kr)

Fasadmålning hus 4-6

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	263	396	415	293	264
Skuldsättning, kr/kvm	5 735	6 350	5 307	5 837	6 195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 263	6 350	5 795	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	202	244	207	254	186
Årsavgifter, kr/kvm	1 205	1 172	1 073	906	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 149	1 231	1 080	1 047	983
Nettoomsättning, tkr	4 251	4 143	3 775	3 547	3 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	-1 823	-662	-287	488
Soliditet, %	16	16	23	25	25

Definitioner nyckeltal

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 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor 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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets utförda reparations- samt underhållsåtgärder. Efter återföring av årets avskrivningar som är en ren bokföringspost och inte likviditetspåverkande, redovisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 621 280 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt att höja sparandet har styrelsen beslutat om 8% i avgiftshöjning fr.om 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 869 999	0	0	3 869 999
Underhållsfond, kr	156 912	0	740 871	897 783
S:a bundet eget kapital, kr	4 026 911	0	740 871	4 767 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 206 730	-1 829 950	-740 871	-364 091
Årets resultat, kr	-1 829 950	1 829 950	-135 278	-135 278
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	376 780	0	-876 149	-499 369
S:a eget kapital, kr	4 403 691	0	-135 278	4 268 413

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 129 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	376 780
Årets resultat, kr	-135 278
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 129
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-499 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-499 369

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	4 251 096	4 143 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 453	31 309
Summa Rörelseintäkter		4 255 549	4 174 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 637 897	-5 081 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 051	-85 554
Personalkostnader	Not 6	-107 967	-124 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-942 971	-381 456
Summa Rörelsekostnader		-3 936 885	-5 672 703
Rörelseresultat		318 664	-1 498 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 360	40 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-466 302	-372 185
Summa Finansiella poster		-453 942	-331 691
Resultat efter finansiella poster		-135 278	-1 829 950
Resultat före skatt		-135 278	-1 829 950
Årets resultat		-135 278	-1 829 950

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 098 527	23 908 254
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 098 527	23 908 254
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		25 099 027	23 908 754

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 885
Aktuell skattefordran		1 821	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	981 827	2 003 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	353 287	275 425
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 336 935	2 280 950
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		265 645	549 855
<i>Summa Kassa och bank</i>		265 645	549 855
Summa Omsättningstillgångar		1 602 580	3 330 806
Summa Tillgångar		26 701 607	27 239 560

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 869 999	3 869 999
Fond för yttre underhåll	897 783	156 912
Summa Bundet eget kapital	4 767 782	4 026 911

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-364 091	2 206 730
Årets resultat	-135 278	-1 829 950
Summa Ansamlad förlust	-499 369	376 780

Summa Eget kapital	4 268 413	4 403 691
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 082 680	6 933 700
Summa Långfristiga skulder		14 082 680	6 933 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 153 700	14 597 680
Leverantörsskulder		548 880	212 742
Skatteskulder		20 511	6 207
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 954	12 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	599 469	1 072 598
Summa Kortfristiga skulder		8 350 514	15 902 169

Summa Skulder		22 433 194	22 835 869
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		26 701 607	27 239 560
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	318 664	-1 498 259
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	942 971	381 456
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	942 971	381 456
Erhållen ränta	13 261	39 592
Erlagd ränta	-461 854	-345 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813 043	-1 423 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-79 641	33 909
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-112 122	123 061
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-191 763	156 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	621 280	-1 266 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 133 244	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 133 244	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-295 000	1 880 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 000	1 880 000
Årets kassaflöde	-1 806 964	613 834
Likvida medel vid årets början	2 973 647	2 359 814
Likvida medel vid årets slut	1 166 683	2 973 647



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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Ersåsberget i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut 13 070 105 kr
till
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 619 632	3 514 212
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	466 506	459 566
	Hyror garage och parkeringsplatser	150 550	141 137
	Hyror förbrukningsbaserad	16 454	18 477
	Övriga primära intäkter	4 754	9 744
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 257 896	4 143 136
	Hyresbortfall	-6 800	0
	<i>Summa</i>	-6 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 251 096	4 143 136
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	28 600
	Övriga sekundära intäkter	4 453	2 709
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 453	31 309



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-282 754	-282 701
	Snö och halk-bekämpning	-81 988	-153 350
	Reparationer	-687 675	-426 109
	Planerat underhåll	-59 129	-2 784 743
	El	-559 890	-669 421
	Vatten	-188 584	-158 007
	Sophämtning	-115 511	-96 781
	Fastighetsförsäkring	-47 793	-41 564
	Kabel-TV och bredband	-97 997	-97 863
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 202	-135 743
	Tomträttsavgäld	-349 725	-220 945
	Övriga driftkostnader	-8 650	-14 290
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 637 897	-5 081 518
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 079	0
	Administrationskostnader	-8 168	-25 126
	Extern revision	-2 500	-16 170
	Konsultkostnader	-135 036	-3 814
	Medlemsavgifter	-21 300	-21 300
	Föreningsverksamhet	-1 803	-500
	Övriga förvaltningskostnader	-78 165	-18 644
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-248 051	-85 554
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 995	-88 488
	Revisionsarvode	-6 000	-3 000
	Övriga arvoden	-1 500	-3 000
	Sociala avgifter	-13 472	-29 688
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 967	-124 176

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-942 971	-381 456
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-942 971	-381 456
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	11 064	39 639
---------------------------	--------	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 296	856
--	-------	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 360	40 494
---	---------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-466 299	-372 185
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-3	0
-----------------------	----	---

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-466 302	-372 185
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 565 059	34 565 059
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	118 750	118 750
	Årets investeringar	2 133 244	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 817 053	34 683 809
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 775 555	-10 394 099
	Årets avskrivningar	-942 971	-381 456
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 718 526	-10 775 555
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 098 527	23 908 254
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 218 000	45 218 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	535 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 433 000	28 033 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	486 000	0
	<i>Summa</i>	66 672 000	73 251 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 181 000	29 181 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 181 000	29 181 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	185 042	185 042
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	185 042	185 042
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-185 042	-185 042
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-185 042	-185 042
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	901 038	1 923 792
Övriga fordringar	80 789	79 848
<i>Summa Övriga fordringar</i>	981 827	2 003 640

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	47 793
Upplupna ränteintäkter	0	902
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 287	226 731
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	353 287	275 425

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,63%	2026-10-30	5 733 700	100 000
Stadshypotek	2,53%	2026-10-30	1 200 000	0
Stadshypotek	3,11%	2028-03-30	4 712 680	100 000
Stadshypotek	2,92%	2028-12-01	9 590 000	120 000
			21 236 380	320 000

Långfristig del	14 082 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 933 700
Kortfristig del	7 153 700
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	3 049	0
Inre fond	12 942	12 942
Övriga kortfristiga skulder	11 963	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 954	12 942

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	350 202	339 608
	Upplupna räntekostnader	52 751	48 303
	Övriga upplupna kostnader	196 516	684 687
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	599 469	1 072 598

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.

Den här årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ersåsberget i Göteborg, org.nr. 716408-8283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ersåsberget 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 Ersåsberget 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

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dag Hajek
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Marie Louise Högström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:52:43



Josefin Bergstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:53:07



Catarina Saxborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:52:20



Daniel Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:52:32



Malin Engler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:51:51



Sarah Merritt Polk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:52:04



Albin Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:07:55



Dag Friedrik Allan Hajek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 14:42:46



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:37:03



Revisionsberättelse 2025

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

Dag Friedrik Allan Hajek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 14:35:11



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:36:37



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.