BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 347 kr/kvm	**Investeringsbehov** 405 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 600 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 255 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 938 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 347 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

Styrelsen jobbar för att sparandet till stor del skall täcka investeringsbehov.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 405 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 efter en underrhållsplan som löper över femtio år för att ha koll på investeringsbehov över tid. Vi arbetar aktivt med att uppdatera och hålla underrhållsplanen levande. Stora poster inom överskådlig tid är trapphusrenovering 2030 och stambyte som i nuläget är inplanerat 2035.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 2 600 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

Föreningens låga belåning gör att vi har gott om utrymme att ta upp nya lån om så skulle behövas. I dagsläget finns dock inget behov av ytterligare finansiering. Samtliga föreningens lån är tecknade på årsbasis och är kopplade till STIBOR.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 3 %	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 på 3% är att betrakta som mycket låg vilket gör att vi inte behöver vara överdrivet bekymrade över penningpolitiken. Nyckeltalet indikerar hur mycket vi skulle behöva höja avgiften med vid en höjning av räntan med 1%.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 255 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

Föreningen har IMD el vilket påverkar detta nyckeltal då medlammars elförbrukning ingår i energikostnaden. Avgifter för både vattenförbrukning och uppvärmning höjdes inför 2025. Föreningen har investerat i effektiviseringsåtgärder för att motverka kostnadsökningarna villket vi hoppas skall gynna oss på sikt.

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

Föreningen äger sin egen mark men har arrendeavtal på parkeringsplatserna.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Årsavgift 938 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

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften samt avsätta pengar för kommande underhåll. Tanken är att man kollektivt betalar för slitage på fastigheten. Årsavgiften sätts i samråd med rådgivare på HSB och vi jobbar efter budget, underhållsplan och prognoser för att hålla årsavgiften på rätt nivå.
I nyckeltalet årsavgift ingår även medlemmars kostnader för el samt internetuppkoppling.

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 Helagsfjället 1-4 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8758 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 1927. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 37:1	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:2	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:3	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:4	1927-04-02	1926
Totalt 4 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. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 980
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
41	p-platser	0
Totalt 94 objekt		**3 080**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 15 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Ranefjärd	Ordförande	2015-06-14	
Lisa Kjaerbeck	Ledamot	2021-06-03	
Charlotta Dehn	Ledamot	2025-05-22	
Klara Valentinsson	Ledamot	2024-08-30	
Malin Artling	Ledamot	2023-06-15	
Annie Caroline Hyrefeldt	Ledamot	2024-08-26	2025-05-22
Annie Caroline Hyrefeldt	Suppleant	2025-05-22	
Daniel Wahlberg	Suppleant	2019-08-17	2025-05-22
Ian Börjesson	Suppleant	2024-08-26	2025-05-22
Sara Evelina Petrovic	Suppleant	2024-08-26	
Andreas Brandt	Suppleant	2025-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Ranefjärd, Charlotta Dehn, Sara Evelina Petrovic, Annie Caroline Hyrefeldt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisa Kjaerbeck, Martin Ranefjärd, Charlotta Dehn och Malin Artling.

Revisorer har varit: Lilian Håkansson med Lena Balasingam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jonas Rathsman (sammankallande) samt Sofia Hjalmarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-06-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Stammrenovering
2008	Enhetsmätning, individuell mätning och debitering av el
2009	Renovering av trapphus
2019	Takrenovering
2020	Installation av solceller
2023	Nytt låssystem i hela fastigheten, byte av samtliga elmätare för enhetsmätning
2024	Kakla om i båda torkrummen, målning av källare uppgång F och G
2025	Fortsatt underhåll av källarna. Utökat antal laddplatser.

Summering av 2025

Under året genomfördes två välbesökta och produktiva aktivitetsdagar där föreningens medlemmar gemensamt bidrog till skötsel och underhåll av fastigheten. Dagarna präglades av stort engagemang och bidrog både till fastighetens goda skick och till en stärkt gemenskap inom föreningen.

Flera underhållsåtgärder genomfördes under året. Antalet parkeringsplatser utökades och förbereddes för elbilsladdning. Taket i tvättstugorna målades om, vilket genomfördes i samband med aktivitetsdagarna. Skötseln av innergården organiserades via ett gemensamt schema för gräsklippning, vilket fungerade väl. Arbetet med ogräs på innergården identifierades som ett utvecklingsområde inför kommande år. Under året påbörjades även arbetet med att etablera en trädgårdsgrupp i syfte att vidareutveckla gårdsmiljön.

Föreningens solenergianläggning producerade under året cirka 57 000 kWh, vilket ligger i linje med tidigare års produktion.

Styrelsen har, i samråd med HSB:s ekonomiska rådgivare, beslutat om justering av föreningens avgifter inför kommande år. Beslutet grundas i ökade kostnader samt behovet av att stärka föreningens långsiktiga sparande. Årsavgiften höjs med 3 procent. Avgiften för bilplatser justeras med 10 kr per månad för platser utan el eller med motorvärmare, medan bilplatser med laddstolpe höjs med 20 kr per månad. Avgiften för externa uthyrningar ökas med 20 kr per månad.

Under 2026 uppmärksammas föreningens 100-årsjubileum, vilket planeras att firas tillsammans med både nuvarande och tidigare medlemmar. Inför jubileumsåret planeras även utbyte av föreningens porttelefonsystem. Ytterligare information kommer att lämnas under årets början.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Uppfräschning av föreningslokal. Nytt portsystem.
2027	Nytt OVK och byte radialfläkt
2028	Målning av cykelrum
2029	Energibesiktning
2030	Uppfräschning av fasaden

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 20 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	347	306	310	162	219
Skuldsättning, kr/kvm	2 600	2 650	2 701	2 914	3 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 687	2 739	2 701	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	5
Energikostnad, kr/kvm	255	244	223	246	222
Årsavgifter, kr/kvm	938	911	835	688	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	954	960	831	762
Nettoomsättning, tkr	3 035	2 909	2 746	2 433	2 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	859	588	379	343	-82
Soliditet, %	27	21	16	12	8

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 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 fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

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	64 786	0	0	64 786
Upplåtelseavgifter, kr	19 888	0	0	19 888
Underhållsfond, kr	1 607 076	0	559 416	2 166 492
S:a bundet eget kapital, kr	**1 691 750**	**0**	**559 416**	**2 251 166**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 746	588 122	-559 416	26 959
Årets resultat, kr	588 122	-588 122	859 487	859 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**586 376**	**0**	**300 071**	**886 446**
S:a eget kapital, kr	**2 278 126**	**0**	**859 487**	**3 137 612**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 584 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	586 375
Årets resultat, kr	859 487
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 584
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**886 446**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**886 446**

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	3 035 459	2 909 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 831	27 940
Summa Rörelseintäkter		**3 156 290**	**2 937 181**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 660 362	-1 605 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 565	-91 189
Personalkostnader	Not 6	-184 622	-181 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-167 411	-152 558
Summa Rörelsekostnader		**-2 090 960**	**-2 030 416**
Rörelseresultat		**1 065 331**	**906 764**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 354	29 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 198	-348 504
Summa Finansiella poster		**-205 844**	**-318 642**
Resultat efter finansiella poster		**859 487**	**588 122**
Resultat före skatt		**859 487**	**588 122**
Årets resultat		**859 487**	**588 122**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 067 178	9 135 464
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	76 845	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 144 023**	**9 135 464**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**9 144 523**	**9 135 964**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	32
Aktuell skattefordran		3 131	3 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	696 229	705 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 315	88 028
Summa Kortfristiga fordringar		**817 685**	**797 097**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 720	2 720
Summa Kortfristiga placeringar		**2 720**	**2 720**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 765 980	1 139 976
Summa Kassa och bank		**1 765 980**	**1 139 976**
Summa Omsättningstillgångar		**2 586 385**	**1 939 793**
Summa Tillgångar		**11 730 908**	**11 075 758**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 674	84 674
Fond för yttre underhåll		2 166 492	1 607 076
Summa Bundet eget kapital		**2 251 166**	**1 691 750**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 960	-1 746
Årets resultat		859 487	588 122
Summa Fritt eget kapital		**886 446**	**586 376**
Summa Eget kapital		**3 137 612**	**2 278 125**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 007 075	8 163 075
Leverantörsskulder		169 075	165 304
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	54 817	68 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	362 329	400 958
Summa Kortfristiga skulder		**8 593 296**	**8 797 632**
Summa Skulder		**8 593 296**	**8 797 632**
Summa Eget kapital och skulder		**11 730 908**	**11 075 758**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 065 331	906 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 411	152 558
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**167 411**	**152 558**
Erhållen ränta	854	29 862
Erlagd ränta	-229 877	-359 598
Övriga poster	0	-2 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 003 719**	**726 866**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 356	53 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-43 657	35 070
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-73 013**	**88 369**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**930 706**	**815 235**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-175 970	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-175 970**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-156 000	-156 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-156 000**	**-156 000**
Årets kassaflöde	**598 736**	**659 235**
Likvida medel vid årets början	**1 804 046**	**1 144 811**
Likvida medel vid årets slut	**2 402 782**	**1 804 046**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	30 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år.

Mark skrivs inte av.

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 418 194 kr
Förändring jämfört med föregående år	- 16 037 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 579 184	2 504 052
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	136 734	131 459
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	78 000	78 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	136 083	126 977
	Hyror förbrukningsbaserad	25 667	0
	Hyror övrigt	423	10 000
	Övriga primära intäkter	83 640	58 753
	Summa Bruttoomsättning	**3 039 731**	**2 909 241**
	Hyresbortfall	-4 272	0
	Summa	**-4 272**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**3 035 459**	**2 909 241**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	119 393	26 200
	Övriga sekundära intäkter	1 438	1 740
	Summa Övriga rörelseintäkter	**120 831**	**27 940**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-217 804	-227 410
	Snö och halk-bekämpning	-40 994	-36 397
	Reparationer	-47 014	-42 538
	Planerat underhåll	-40 584	-201 104
	Försäkringsskador	-154 524	0
	El	-248 714	-211 134
	Uppvärmning	-344 075	-365 812
	Vatten	-193 152	-173 404
	Sophämtning	-60 406	-48 988
	Fastighetsförsäkring	-37 686	-30 131
	Kabel-TV och bredband	-133 380	-133 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 428	-91 820
	Övriga driftkostnader	-43 600	-42 924
	Summa Driftskostnader	**-1 660 362**	**-1 605 042**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 243	-26 744
	Administrationskostnader	-29 744	-18 649
	Extern revision	-14 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-24 900	-24 900
	Föreningsverksamhet	-4 688	-3 693
	Övriga förvaltningskostnader	-3 990	-3 704
	Summa Övriga externa kostnader	**-78 565**	**-91 189**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-62 167	-66 443
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-75 000	-68 000
	Sociala avgifter	-43 455	-43 184
	Summa Personalkostnader	**-184 622**	**-181 627**

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	-138 266	-138 266
	Avskrivning på markanläggning	-23 656	-14 292
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 489	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-167 411**	**-152 558**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	17 534
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 354	12 327
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 354**	**29 862**

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	-224 958	-348 264
	Övriga räntekostnader	-240	-240
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-225 198**	**-348 504**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 194 661	14 194 661
	Ingående anskaffningsvärde mark	177 000	177 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	442 268	442 268
	Årets investeringar	93 636	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 907 564**	**14 813 928**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 678 464	-5 525 906
	Årets avskrivningar	-161 922	-152 558
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 840 386**	**-5 678 464**
	Utgående redovisat värde	**9 067 178**	**9 135 464**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	638 000	490 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	240 000	216 000
Summa	**73 878 000**	**82 706 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	13 365 000	13 365 000
Varav i eget förvar	-2 753 000	-2 753 000
Ställda säkerheter	**10 612 000**	**10 612 000**

Under år 2025 installerade föreningen 6st laddstolpar till en kostnad på 117 045 kr samt yrkat momsavdrag från Skatteverket på 23 409 kr.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	273 476	273 476
	Årets investeringar	82 334	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**355 810**	**273 476**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-273 476	-273 476
	Årets avskrivningar	-5 489	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-278 965**	**-273 476**
	Utgående redovisat värde	**76 845**	**0**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	636 801	664 070
	Övriga fordringar	59 428	41 511
	Summa Övriga fordringar	**696 229**	**705 581**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	18 500	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 815	88 028
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**118 315**	**88 028**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Bostadsrätter	2 720	2 720
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 720**	**2 720**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-11-30	3 753 538	78 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-11-30	4 253 537	78 000
			8 007 075	**156 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 007 075
Kortfristig del	8 007 075
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	156 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	624 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-11-30	3 753 538	78 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-11-30	4 253 537	78 000
			8 007 075	**156 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 007 075
Kortfristig del	8 007 075

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	0	16 690
Källskatt & sociala avgifter	44 847	49 287
Övriga kortfristiga skulder	9 970	2 318
Summa Övriga skulder	**54 817**	**68 295**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	238 247	252 557
	Upplupna räntekostnader	17 711	22 390
	Övriga upplupna kostnader	106 371	126 011
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**362 329**	**400 958**

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 2026-03-16

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 i Göteborg, org.nr. 757200-8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lilian Håkansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl Martin Ranefjärd
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:07:12

Malin Artling
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:43:25

Lisa Kjaerbeck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 03:42:53

Klara Valentinsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:35:35

Charlotta Dehn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:07:36

Lilian Håkansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:37:11

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:39:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lilian Håkansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:35:23

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:39:10

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Helagsfjället 1-4 har som mål och vision att ha väl underhållna fastigheter samt att förvalta dessa på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Vi bidrar även till en bättre miljö genom att ha installerat solceller på taket samt erbjuda laddstationer för elbilar. Genom att skapa en miljö som är trivsam och erbjuder mervärde ökar vi värdet av att bo i Brf Helagsfjället 1-4.

DET GODA BOENDET

Brf Helagsfjället 1-4 arbetar kontinuerligt med att skapa en fin och bra utemiljö, att engagera medlemmarna i den gemensamma miljön samt att hålla nere föreningens kostnader, ett arbete som föreningen gör tillsammans med alla medlemmar.

Under året har vi gemensamt genomfört två lyckade aktivitetsdagar. Vårens aktivitetsdag kombinerades med Årsstämman vilket ledde till god uppslutning och bättre involvering i föreningens intressen. Våra aktivitetsdagar är väldigt viktiga då de får medlemmarna att känna sig delaktiga samt bidrar till den goda gemenskapen.

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.