



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 204 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 251 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 3 108 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 4 %</p>	 <p>Energikostnad 247 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 848 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Askim Stom i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
204 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riksvärden och anses tillfredsställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
251 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med rullande underhållsplan, vilken uppdateras efter fysisk besiktning varje år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 108 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är låg enligt de riktvärden som finns.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt HSBs riktvärden, vilket styrelsen anser som mycket bra i jämförelse med likvärdiga föreningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
247 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsen anser energikostnaden vara normal i jämförelse med likvärdiga föreningar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin egen mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
848 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna ligger på rätt nivå, men följer kostnadsutvecklingen löpande för att ha beredskap för att kunna justera årsavgifterna om så behövs.

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 Askim Stom i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757203-0711 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Askim 2:133	1963-12-30	1965
Askim 243:18	1963-12-30	1965

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
224	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 189
1	lokaler (hyresrätt)	315
2	förråd	16
27	garageplatser	324
236	p-platser	0
Totalt 490 objekt		16 844

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 34 st 2 rok, 58 st 3 rok, 46 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Reinhammar	Ordförande
Klas Ericsson	HSB - ledamot
Bertil Thorstensson	Ledamot
Anne Skånberg	Ledamot
Martin Roberts	Ledamot
Christian Erik Ma Larsson	Ledamot
Robert Hedelin	Ledamot
Ulrika Öhgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Reinhammar, Bertil Thorstensson, Robert Hedelin, Anne Skånberg, Ulrika Öhgren

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Bertil Thorstensson, Anne Skånberg, Stefan Reinhammar och Robert Hedelin.

Revisorer har varit: Emanuel Skog med Per-Olof Berglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofia Klingberg (sammanställande) och Anja Carlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-05-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2024 utfördes kompletteringsarbete på 9 husgavlar.

Styrelsen har under 2025 tecknat nytt elavtal med Vattenfall/HSB Göteborg, vilket trädde i kraft 1/7 2025. Installationen av nya mätare för IMD avslutades under mars månad 2025. Debiteringen enligt IMD påbörjas 1 juli 2025, enligt tidigare stämmobeslut.

Relingarbetet påbörjades under mars månad 2025 och fortlöper enligt tidplan och beräknas vara klart oktober 2025.

Föreningen har tecknat nytt lån för att täcka kostnaderna för relingarbetet. Lånet är tecknade hos Handelsbanken med en summa under innevarande år på 5 000 000 kr. Styrelsen beräknar att under kommande verksamhetsår teckna ytterligare ett lån för att täcka vidare kostnader för relingarbetet.

19 avflyttningssyner har utförts under 24/25.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 1 kvartalet 2025.

Föreningen ingick nytt försäkringsavtal 2025-01-01 med försäkringsgivare Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Belysningsarmaturer i våra allmänna utrymmen samt på våra gårdar, byttes löpande ut under 2024 till mer energisnåla armaturer.

På ordinarie föreningsstämma november 2024 beslutades anta dom nya föreningsstadgarna. Detta var det andra av två rösttillfällen för att övergången juridiskt skulle godkännas. Anledningen till omröstningen berodde på en förändring i Bostadsrättslagen och var rekommenderad av HSB centralt.

Tidigare väsentliga händelser

Stam- och badrumsrenovering påbörjades 2007 och avslutades 2009.

Relining av de vertikala avloppsrören i resp hus gjordes i samband med badrumsrenoveringen 2007-09.

Ombyggnad av våra gårdar påbörjades våren 2012 och avslutades sommaren 2013.

Föreningen har haft ett projekt för balkongutbyggnad.

Under hösten/vintern 2015/2016 renoverades föreningens tvättstugor. Nytt kakel och klinker, målningsarbete, utbyte av en del inredning mm utfördes enligt underhållsplanen.

Under 2018 helrenoverades trapphusen. Sopluckorna togs bort. Ommålning gjordes i nya moderna färger. Lägenhetsdörrarna ersattes med säkerhetsdörrar och förrådsdörrarna i trä ersattes med brandhårdiga ståldörrar.

Under 2022 tecknades en kollektiv gruppanslutning av TV, bredband och IP-telefoni, med Tele 2/Comhem, vilket infördes 2022-10-01 för samtliga medlemmar. Finansieringen av avtalet görs genom en extra avgift för "informationsöverföring" med 150 kr/mån. Avtalet löper tills vidare.

Hösten 2022 invigdes vår laddstation för elbilar med 24 laddpunkter, där installatör är ChargeNode AB. För att ta del av laddstationen tecknar medlem nyttjanderättsavtal och en extra avgift för detta debiteras som ett tillägg till avgiften för boendeparkeringen. Beläggningsgraden är juni 2025 18 medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 26 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 291.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	204	231	279	283	269
Skuldsättning, kr/kvm	3 108	2 959	3 105	3 346	3 554
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 233	3 015	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	247	247	222	213	201
Årsavgifter, kr/kvm	848	829	777	736	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	872	838	781	749
Nettoomsättning, tkr	14 653	14 379	13 822	12 882	12 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 215	1 375	2 696	2 056	-4 449
Soliditet, %	10	20	18	14	10

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 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. I årsavgiften ingår avgift för informationsöverföring och golvvärme. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen jämfört med tidigare år beror på att årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 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 relining.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -272 498 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 204 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%. fr.om. 1 juli 2025..

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	1 944 870	0	0	1 944 870
Underhållsfond, kr	9 523 437	0	-3 787 166	5 736 271
S:a bundet eget kapital, kr	11 468 307	0	-3 787 166	7 681 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	125 289	1 374 692	3 787 166	5 287 147
Årets resultat, kr	1 374 692	-1 374 692	-6 214 687	-6 214 687
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 499 981	0	-2 427 521	-927 540
S:a eget kapital, kr	12 968 288	0	-6 214 687	6 753 601

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 787 166 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 499 981
Årets resultat, kr	-6 214 687
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 787 165
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-927 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-927 541

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

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 653 008	14 379 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 235	12 195
Summa Rörelseintäkter		14 672 243	14 391 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 887 434	-9 280 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 516	-302 463
Personalkostnader	Not 6	-504 112	-459 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 868 848	-1 812 158
Summa Rörelsekostnader		-19 497 910	-11 855 079
Rörelseresultat		-4 825 667	2 536 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 686	67 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 452 706	-1 229 686
Summa Finansiella poster		-1 389 020	-1 161 812
Resultat efter finansiella poster		-6 214 687	1 374 692
Resultat före skatt		-6 214 687	1 374 692
Årets resultat		-6 214 687	1 374 692

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	57 812 363	59 101 061
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	159 000	172 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 971 363	59 273 311

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

57 971 863 **59 273 811**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 304	28 282
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 582 312	3 741 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	838 723	840 306
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 422 339	4 610 310

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		55 946	48 920
<i>Summa Kassa och bank</i>		55 946	48 920

Summa Omsättningstillgångar

6 478 285 **6 659 230**

Summa Tillgångar

64 450 148 **65 933 041**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 944 870	1 944 870
Fond för yttre underhåll	5 736 271	9 523 437
Summa Bundet eget kapital	7 681 141	11 468 307

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	5 287 147	125 289
Årets resultat	-6 214 687	1 374 692
Summa Ansamlad förlust	-927 541	1 499 981

Summa Eget kapital

6 753 600

12 968 288

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 972 500	40 307 839
Summa Långfristiga skulder		14 972 500	40 307 839

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 370 339	8 507 500
Leverantörsskulder		2 416 925	1 395 422
Skatteskulder		47 363	41 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 205 905	1 213 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 683 516	1 498 936
Summa Kortfristiga skulder		42 724 048	12 656 915

Summa Skulder

57 696 548

52 964 754

Summa Eget kapital och skulder

64 450 148

65 933 041

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -4 825 667 2 536 504

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 868 848 1 812 158

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 868 848 1 812 158

Erhållen ränta 77 274 54 286

Erlagd ränta -1 436 443 -1 215 938

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-4 315 988 3 187 010

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -105 141 -81 707

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 188 031 768 286

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 1 082 890 686 579

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 233 098 3 873 588

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -566 900 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -566 900 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 3 527 500 -2 408 708

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 527 500 -2 408 708

Årets kassaflöde

-272 498 1 464 880

Likvida medel vid årets början 5 701 056 4 236 176

Likvida medel vid årets slut 5 428 558 5 701 056

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:	90 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 20 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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 281 264	13 021 092
	Årsavgifter bostäder golvvärme	40 224	40 224
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	403 200	403 200
	Hyror lokaler	380 382	374 897
	Hyror garage och parkeringsplatser	797 925	788 250
	Hyror förbrukningsbaserad	60 857	76 046
	Hyror övrigt	65 525	12 449
	Övriga primära intäkter	73 652	87 664
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 103 029	14 803 822
	Hysesbortfall	-328 018	-302 431
	Avsatt till inre fond	-122 003	-122 003
	<i>Summa</i>	-450 021	-424 434
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 653 008	14 379 388

Avseende årsavgifter bostäder golvvärme: Den här intäkten skall ses som en årsavgift, här har jämförelseåret korrigerats för att ge en rättvisande bild av föreningens intäkter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 235	12 195
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 235	12 195

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 564 999	-1 582 442
	Snö och halk-bekämpning	-40 089	-163 798
	Reparationer	-1 509 333	-1 095 310
	Planerat underhåll	-7 787 166	-619 522
	El	-1 371 287	-1 341 922
	Uppvärmning	-2 045 455	-2 071 863
	Vatten	-748 591	-657 414
	Sophämtning	-285 951	-256 615
	Fastighetsförsäkring	-166 947	-153 378
	Kabel-TV och bredband	-483 182	-478 949
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-415 816	-401 540
	Förvaltningsavtalskostnader	-468 619	-458 032
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 887 434	-9 280 785

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-75 443	-67 884
	Extern revision	-23 875	-21 000
	Konsultkostnader	-42 976	-119 272
	Medlemsavgifter	-76 185	-76 200
	Övriga förvaltningskostnader	-19 037	-18 107
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 516	-302 463
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-208 800	-202 800
	Revisionsarvode	-11 076	-10 764
	Övriga arvoden	-5 302	-5 148
	Löner och övriga ersättningar	-172 374	-166 560
	Sociala avgifter	-77 140	-72 901
	Övriga personalkostnader	-29 420	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-504 112	-459 673
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 197 408	-1 140 718
	Avskrivning på markanläggning	-658 190	-658 190
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 250	-13 250
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 868 848	-1 812 158
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränta skattekonto	952	1 367
	Ränteintäkter placeringar	60 345	64 314
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 389	2 193
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	63 686	67 874
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 452 496	-1 229 278
	Övriga räntekostnader	-210	-408
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 452 706	-1 229 686

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 816 844	75 816 844
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 857 000	2 857 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 622 905	18 622 905
	Årets investeringar	566 900	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	97 863 649	97 296 749
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 195 688	-36 396 780
	Årets avskrivningar	-1 855 598	-1 798 908
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-40 051 286	-38 195 688
	Utgående redovisat värde	57 812 363	59 101 061
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	183 000 000	191 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 943 000	2 401 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	141 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 021 000	1 241 000
	Summa	286 964 000	335 642 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	70 620 800	70 620 800
	Varav i eget förvar	-470 000	-470 000
	Ställda säkerheter	70 150 800	70 150 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	669 784	669 784
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	669 784	669 784
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-497 534	-484 284
	Årets avskrivningar	-13 250	-13 250
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-510 784	-497 534
	Utgående redovisat värde	159 000	172 250
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	5 372 612	3 652 136
Övriga fordringar	209 700	89 586
Summa Övriga fordringar	5 582 312	3 741 722

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	0	13 588
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	838 723	826 718
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	838 723	840 306

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

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	0	2 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	2 000 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,36%	2026-06-30	10 510 339	760 000
Stadshypotek	2,55%	2026-04-30	5 000 000	0
SBAB	3,3%	2026-05-12	7 035 000	90 000
Nordea Hypotek AB	4,6%	2027-09-15	15 272 500	300 000
Stadshypotek	0,63%	2025-09-01	7 025 000	100 000
Stadshypotek	0,67%	2025-09-01	7 500 000	200 000
			52 342 839	1 450 000

Långfristig del	14 972 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 070 339
Kortfristig del	37 370 339
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,36%	2026-06-30	10 510 339	760 000
Stadshypotek	2,55%	2026-04-30	5 000 000	0
SBAB	3,3%	2026-05-12	7 035 000	90 000
Nordea Hypotek AB	4,6%	2027-09-15	15 272 500	300 000
Stadshypotek	0,63%	2025-09-01	7 025 000	100 000
Stadshypotek	0,67%	2025-09-01	7 500 000	200 000
			52 342 839	1 450 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 070 339
Kortfristig del	37 370 339

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	6 861	6 690
Inre fond	1 122 261	1 113 060
Övriga kortfristiga skulder	76 782	93 423
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 205 905	1 213 173

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 336 069	1 260 014
Upplupna räntekostnader	36 161	19 898
Övriga upplupna kostnader	311 286	219 024
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 683 516	1 498 936

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

Göteborg, 2025-09-18

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Askim Stom i Göteborg, org.nr. 757203-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Askim Stom i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Askim Stom i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emanuel Skog
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

LEIF ERIK STEFA REINHAMMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-18 kl. 18:37:16



BERTIL THORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 16:14:01



KLAS ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 14:36:13



ROBERT HEDELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 19:52:01



CHRISTIAN ERIK MA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 16:35:31



ANNE SKÅNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-20 kl. 09:13:03



MARTIN ROBERTS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-18 kl. 18:25:27



EMANUEL SKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 12:57:52



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 09:02:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

EMANUEL SKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 13:00:58



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 09:03:02



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.