



# ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Kortedala i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kortedala i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9160 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

| Fastighet      | Upplåts av       | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Kortedala 40:2 | Göteborgs Kommun | 20 år         | 2034-10-05      | 1955                 |
| Kortedala 67:1 | Göteborgs Kommun | 20 år         | 2036-10-09      | 1955                 |
| Kortedala 68:1 | Göteborgs Kommun | 20 år         | 2034-10-05      | 1955                 |
| Kortedala 69:1 | Göteborgs Kommun | 20 år         | 2034-10-05      | 1955                 |
| Kortedala 70:1 | Göteborgs Kommun | 20 år         | 2034-10-05      | 1955                 |

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 349               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 19 240                   |
| 82                | garageplatser                         | 888                      |
| 137               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 568 objekt |                                       | 20 128                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 219 st 2 rok, 85 st 3 rok, 9 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Carina Andersson   | Ordförande |
| Stina-Kajsa Melin  | Ledamot    |
| Zdrave Mitrevski   | Ledamot    |
| Annika Kristic     | Ledamot    |
| Iris Louise Walter | Ledamot    |
| Aron Hagström      | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aron Hagström, Carina Andersson och Zdrave Mitrevski.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten plus ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Zdrave Mitrevski, Carina Andersson, Iris Louise Walter och Aron Hagström.

Revisorer har varit: Daniel Ruhe med Kim Möller som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Jeffberg Andersson (sammanställande) och Morgan Bladgård, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 48 medlemmar varav 37 röstberättigade medlemmar, 1 via fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-03-12.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Under året har följande reparationer gjorts:

Planering för vidareutveckling av ventilation i låghusen, upphandlingsstart januari/februari 2026.

- Fasader såsom tegel, fogar, mjukfogar är i stort behov av att underhållas, arbetet är gjort i ett par hus. Arbetet fortsätter under nästa verksamhetsår.
- Tryckstegringspumpar är utbyta i höghusen enligt plan, cirkulationspumpar bytes efter behov.
- Solceller för 5 av våra hus är klara (resterande pågår under nästa verksamhetsår)
- Ingivare för styrning av värme
- Trefas för 5 av våra hus är klara (arbetet fortsätter nästa verksamhetsår)

- kablage i husen (till viss del klart, men arbetet fortsätter nästa verksamhetsår.

Reparationer av hissar och vatten m.m. har ökat i omfattning, kostnader för dessa reparationer framgår av resultaträkningen. Vi fortsätter planeringen utifrån vårt inriktningsdokument.

Styrelsen följer upp verksamheten kontinuerligt och har uppföljningsmöten med Bredablick förvaltning, HSB Göteborg, för att se att de tjänster vi köper följer avtalat.

Vi har med det tekniska avtalet fått en bättre dokumentation kring reparationer och får lättare att nu komma åt grundproblemen i fastigheterna och kan göra åtgärder som håller över tid. Vi håller fortfarande på att åtgärda brister i fastigheterna vilket kommer ta tid.

För att säkra ekonomin har styrelsen sagt upp grupp-avtalet för TV (8 favoriter med Tele2). Detta är en del av uppgörelsen med Tele2 och vår nya framtida leverantör Sappa på TV-tjänsterna.

Vi har fortsatt arbetet med uppföljning av våra inköpta tjänster och entreprenader, vilket tar mycket tid. Vi följer upp följande i stora drag:

Följs avtalat

Leverans enligt avtalat

Finns kollektivliknande avtal hos entreprenören

Kontroll av eventuella underentreprenörer

Byggmöten vid entreprenader

Kostnader för tjänster

Kostnader för entreprenaderna

Styrelsen fortsätter arbetet med att få till synergieffekter på underhållet och har lyckats bra med de tre stora projekt som pågått under verksamhetsåret och som fortsätter nu under nästa verksamhetsår.

Styrelsen har varit tvungna att lägga extratid i projekten och våra konsulter likaså, då vi har haft några medlemmar som ifrågasatt entreprenaderna och i vissa fall inte släppt in i lägenheten eller balkonger vid de aviserade tillfällena. Vilket i vissa fall har genererat extrakostnader i entreprenaden, extratid för styrelsen i projekt och konsulterna. Vi har ett exempel där en medlem har genererat över 10 000 kronor ex moms i merkostnader på bara konsultkostnaderna. Något som alla medlemmar får vara med och betala för.

## Årtal

## Åtgärd

2025-2026 Planerat underhåll

- Entréer i höghusen, klart sommar/höst 2025.
- Planera för vidareutveckling av ventilation i låghusen.
- Fasader såsom tegel, fogar, mjukfogar är i stort behov av att underhållas arbetet pågår, under verksamhetsåret 2025-2026.
- Cirkulationspumpar vid behov
- Solceller (fortsatt arbete under nästa verksamhetsår)
- Trefas (fortsatt arbete under nästa verksamhetsår)
- Kablage i husen (fortsatt arbete nästa verksamhetsår)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 442 och under året har det tillkommit 40 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 447.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 236       | 200       | 159       | 212       | 234       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 640     | 3 566     | 3 389     | 2 951     | 3 026     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 808     | 3 566     | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 4         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 243       | 216       | 177       | 170       | 167       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 079     | 876       | 826       | 787       | 787       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96        | 93        | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 062     | 941       | 871       | 830       | 818       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 21 571    | 18 041    | 16 570    | 15 754    | 15 698    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 663       | -894      | -328      | 1 054     | 2 194     |
| Soliditet, %                           | 20        | 21        | 23        | 24        | 24        |

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även lmd el och balkongtillägg ingår.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 559 874                    | 0                                                                      | 0                         | 559 874                    |
| Underhållsfond, kr                    | 18 279 074                 | 0                                                                      | 723 088                   | 19 002 162                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>18 838 948</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>723 088</b>            | <b>19 562 036</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 350 519                  | -894 069                                                               | -723 088                  | 733 362                    |
| Årets resultat, kr                    | -894 069                   | 894 069                                                                | 662 761                   | 662 761                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 456 450</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-60 327</b>            | <b>1 396 123</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>20 295 398</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>662 761</b>            | <b>20 958 159</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 676 912 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 | 1 456 450        |
| Årets resultat, kr                                  | 662 761          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 400 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 676 912          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 396 123</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 396 123</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 21 571 255               | 18 041 107               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 156 966                  | 69 407                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 21 728 221               | 18 110 514               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -14 499 469              | -12 845 104              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -491 149                 | -520 923                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -315 632                 | -291 900                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 403 439               | -3 192 165               |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |       | 0                        | -240 542                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -18 709 688              | -17 090 635              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 3 018 533                | 1 019 879                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 107 051                  | 74 938                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -2 462 822               | -1 988 886               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -2 355 771               | -1 913 948               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 662 761                  | -894 069                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | 662 761                  | -894 069                 |
| Årets resultat                                                              |       | 662 761                  | -894 069                 |

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 82 248 258        | 83 429 594        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 437 463           | 546 829           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 12 853 538        | 2 668 797         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>95 539 260</b> | <b>86 645 220</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 700               | 700               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>95 539 960</b> | <b>86 645 920</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                   |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                   |
| Kundfordringar                               |        | 47 002             | 1 138             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 7 445 468          | 3 465 339         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 803 773          | 1 013 127         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>9 296 243</b>   | <b>4 479 604</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                    |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 1 000 000          | 5 500 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 000 000</b>   | <b>5 500 000</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>10 296 243</b>  | <b>9 979 604</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>105 836 202</b> | <b>96 625 524</b> |

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 559 874    | 559 874    |
| Fond för yttre underhåll  | 19 002 162 | 18 279 074 |
| Summa Bundet eget kapital | 19 562 036 | 18 838 948 |

#### Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 733 362   | 2 350 519 |
| Årets resultat           | 662 761   | -894 069  |
| Summa Fritt eget kapital | 1 396 124 | 1 456 450 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 20 958 160 | 20 295 398 |
|--------------------|------------|------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 34 188 899 | 39 910 955 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 34 188 899 | 39 910 955 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 39 075 896 | 28 702 348 |
| Leverantörsskulder                              |        | 3 758 350  | 2 218 531  |
| Skatteskulder                                   |        | 74 757     | 47 166     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 2 474 393  | 2 691 179  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 5 305 748  | 2 759 946  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 50 689 144 | 36 419 170 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 84 878 043 | 76 330 125 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |            |
|--------------------------------|--|-------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 105 836 202 | 96 625 524 |
|--------------------------------|--|-------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 018 533                | 1 019 879                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 3 403 439                | 3 192 165                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>3 403 439</b>         | <b>3 192 165</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | -222 410                 | 61 632                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 464 547               | -1 908 971               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 735 014</b>         | <b>2 364 705</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -1 030 099               | -38 279                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 3 898 150                | 1 716 722                |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>2 868 051</b>         | <b>1 678 443</b>         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>6 603 066</b>         | <b>4 043 148</b>         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -12 298 479              | -4 767 169               |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-12 298 479</b>       | <b>-4 767 169</b>        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 4 651 492                | 3 401 492                |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>4 651 492</b>         | <b>3 401 492</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 043 921</b>        | <b>2 677 472</b>         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>8 829 342</b>         | <b>6 152 870</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>7 786 421</b>         | <b>8 829 342</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 25-40 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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

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

**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<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 19 382 064               | 16 853 700               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 978 709                  | 1 115                    |
|       | Balkongtillägg                                  | 400 800                  | 400 800                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 684 576                  | 685 798                  |
|       | Förråd                                          | 2 400                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                         | 128 530                  | 104 254                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>21 577 079</b>        | <b>18 045 667</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -5 824                   | -4 560                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-5 824</b>            | <b>-4 560</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>21 571 255</b>        | <b>18 041 107</b>        |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 8 393                    | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 148 573                  | 69 407                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>156 966</b>           | <b>69 407</b>            |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 897 218               | -1 691 617               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -88 322                  | -233 987                 |
|       | Reparationer                                    | -2 452 880               | -717 724                 |
|       | Planerat underhåll                              | -676 912                 | -1 550 501               |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -60 190                  |
|       | El                                              | -1 310 435               | -647 741                 |
|       | Uppvärmning                                     | -2 483 397               | -2 537 641               |
|       | Vatten                                          | -1 091 764               | -966 716                 |
|       | Sophämtning                                     | -480 156                 | -379 416                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -199 634                 | -183 929                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -961 187                 | -1 084 264               |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -622 029                 | -582 910                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 500 602               | -1 436 751               |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -691 730                 | -771 717                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -43 202                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-14 499 469</b>       | <b>-12 845 104</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -27 306                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -159 301                 | -80 639                  |
|       | Extern revision                                                                          | -31 500                  | -26 250                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -132 360                 | -282 415                 |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -113 700                 | -113 700                 |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -17 128                  | -8 313                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -9 854                   | -9 606                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-491 149</b>          | <b>-520 923</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -200 000                 | -200 000                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -11 000                  | -11 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -34 300                  | -10 000                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -70 332                  | -68 321                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -2 579                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-315 632</b>          | <b>-291 900</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -3 100 628               | -2 889 354               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -193 445                 | -193 445                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -109 366                 | -109 366                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-3 403 439</b>        | <b>-3 192 165</b>        |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -2 161 417               | -1 988 886               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -301 405                 | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-2 462 822</b>        | <b>-1 988 886</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 118 356 701        | 117 085 905        |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 8 897 805          | 8 897 805          |
|        | Årets investeringar                                                   | 2 112 737          | 2 329 985          |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | 0                  | -1 059 189         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>129 367 243</b> | <b>127 254 506</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -43 824 911        | -41 801 301        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -3 294 073         | -3 082 799         |
|        | Återförda avskrivningar                                               | 0                  | 1 059 189          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-47 118 984</b> | <b>-43 824 911</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>82 248 259</b>  | <b>83 429 595</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-06-30</i>  | <i>2024-06-30</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 152 000 000        | 160 600 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 1 183 000          | 1 018 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 61 697 000         | 86 400 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 278 000          | 386 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>216 158 000</b> | <b>248 404 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-06-30</i>  | <i>2024-06-30</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 84 706 000         | 69 676 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>84 706 000</b>  | <b>69 676 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 1 886 262          | 1 886 262          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 886 262</b>   | <b>1 886 262</b>   |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -1 339 433         | -1 230 067         |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -109 366           | -109 366           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-1 448 799</b>  | <b>-1 339 433</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>437 463</b>     | <b>546 829</b>     |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 2 668 797          | 230 613            |
|        | Årets investeringar                                                   | 10 184 742         | 2 438 184          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>12 853 538</b>  | <b>2 668 797</b>   |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående värde andel i HSB                          | 500        | 500        |
| Ingående värde andel i Fonus                        | 200        | 200        |
| <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>700</b> | <b>700</b> |

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

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 6 786 421        | 3 329 342        |
| Övriga fordringar              | 659 047          | 135 997          |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>7 445 468</b> | <b>3 465 339</b> |

I övriga fordringar ingår skattekonto och momsfordran.

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna intäkter                                         | 342 767          | 13 306           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 461 006        | 999 821          |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>1 803 773</b> | <b>1 013 127</b> |

**Not 15 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        | 3,3%             | 2028-03-01        | 7 680 000         | 240 000                     |
| Stadshypotek        | 0,97%            | 2026-09-01        | 3 588 865         | 77 596                      |
| Stadshypotek        | 1,23%            | 2026-12-01        | 6 392 190         | 69 860                      |
| Stadshypotek        | 3,27%            | 2025-08-25        | 6 300 000         | 60 000                      |
| Stadshypotek        | 3,95%            | 2027-06-30        | 9 225 000         | 100 000                     |
| Stadshypotek        | 3,87%            | 2025-10-30        | 3 210 600         | 48 000                      |
| Stadshypotek        | 3,38%            | 2026-06-30        | 9 500 000         | 200 000                     |
| Stadshypotek        | 3,65%            | 2027-03-30        | 2 800 000         | 80 000                      |
| Stadshypotek        | 3,65%            | 2027-03-30        | 5 194 300         | 124 000                     |
| Stadshypotek        | 3,45%            | 2025-07-30        | 8 447 591         | 195 320                     |
| Stadshypotek        | 3,45%            | 2025-07-30        | 5 926 249         | 513 732                     |
| Stadshypotek        | 3,45%            | 2025-09-03        | 5 000 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>73 264 795</b> | <b>1 708 508</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 34 188 899 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 691 456    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 38 384 440 |
| Kortfristig del                                           | 39 075 896 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 708 508  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 6 834 032  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,20%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2025-06-30****2024-06-30***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 827 626        | 1 713 684        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 343 026          | 344 751          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 3 135 096        | 701 511          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>5 305 748</b> | <b>2 759 946</b> |

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

Göteborg 2025-10-21

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kortedala i Göteborg, org.nr.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kortedala 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kortedala 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 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

Daniel Ruhe  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

**CARINA ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 18:19:09



**STINA-KAJSA MELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 16:13:42



**IRIS LOUISE WALTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-10-25 kl. 11:41:21



**ARON HAGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 13:07:31



**ZDRAVE MITREVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 16:14:09



**ANNIKA KRISTIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 17:42:25



**DANIEL RUHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 18:31:40



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:38:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

**DANIEL RUHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 18:30:13



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:38:34



HSB – där möjligheterna bor

# 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.