



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

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 396 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 396 123

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	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>		95 539 260	86 645 220
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		95 539 960	86 645 920

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>		9 296 243	4 479 604
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	5 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	5 500 000
Summa Omsättningstillgångar		10 296 243	9 979 604
Summa Tillgångar		105 836 202	96 625 524

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

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 89939 910 955
Summa Långfristiga skulder		34 188 89939 910 955
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 075 89628 702 348
Leverantörsskulder		3 758 3502 218 531
Skatteskulder		74 75747 166
Övriga kortfristiga skulder		2 474 3932 691 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 305 7482 759 946
Summa Kortfristiga skulder		50 689 14436 419 170
Summa Skulder		84 878 04376 330 125
Summa Eget kapital och skulder		105 836 20296 625 524

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

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.

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	19 382 064	16 853 700
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	978 709	1 115
	Balkongtillägg	400 800	400 800
	Hyrer garage och parkeringsplatser	684 576	685 798
	Förråd	2 400	0
	Övriga primära intäkter	128 530	104 254
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 577 079	18 045 667
	Hyresbortfall	-5 824	-4 560
	<i>Summa</i>	-5 824	-4 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 571 255	18 041 107
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 393	0
	Övriga sekundära intäkter	148 573	69 407
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	156 966	69 407
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 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>	-14 499 469	-12 845 104

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 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>	-491 149	-520 923
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 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>	-315 632	-291 900
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	-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>	-3 403 439	-3 192 165
Not 8	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	-2 161 417	-1 988 886
	Övriga räntekostnader	-301 405	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 462 822	-1 988 886

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>	129 367 243	127 254 506
	<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>	-47 118 984	-43 824 911
	<i>Utgående redovisat värde</i>	82 248 259	83 429 595
	<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>	216 158 000	248 404 000
	<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>	84 706 000	69 676 000
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>	1 886 262	1 886 262
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 339 433	-1 230 067
	Årets avskrivningar	-109 366	-109 366
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 448 799	-1 339 433
	<i>Utgående redovisat värde</i>	437 463	546 829
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>	12 853 538	2 668 797

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>	700	700

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>	7 445 468	3 465 339

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>	1 803 773	1 013 127

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
			73 264 795	1 708 508

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>	5 305 748	2 759 946

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 föreningsstämmans 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.