



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Spanjoletten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spanjoletten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769636-1653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandarna 28:1	2022-03-24	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar]. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	112
1	förråd	10
15	p-platser	0
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 336
46	garageplatser	1 450
Totalt 204 objekt		11 908

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 39 st 2 rok, 40 st 3 rok, 33 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sandarna GA:4	G:A		1 / 4	Parkering
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Johansson	Ordförande	2024-01-31
Rune Rosenholm	Ledamot	2025-05-14
Jonas Bjärkäng	Ledamot	2025-05-14
Klas Öhberg	Ledamot	2024-10-11
Christoffer Jonsson	Ledamot	2024-10-11
Sofie Catarina Esmyr	Suppleant	2025-05-08
John Torbjörnsson	Suppleant	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Johansson, Christoffer Jonsson, Klas Öberg, Sofie Esmyr och John Torbjörnsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Johansson, Klas Öhberg, Christoffer Jonsson och Sofie Esmyr.

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

Valberedning har varit: Thomas Sjöstrand, Rebecca Björner, Per Bodin och Anna Fäldt Beding, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-18. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Under verksamhetsåret har inflyttning i föreningen skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheten är nybyggd

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

Färdigställande samt eventuella garantiarbeten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 140 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 2 och under året har det tillkommit 194 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	135	-155	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 329	66 800	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 456	66 800	0	0	0
Räntekänslighet, %	37	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	60	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	337	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	418	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 087	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 754	-1 598	-31	0	0
Soliditet, %	79	0	0	0	0

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningskostnaderna som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 4 515 318 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m².

Styrelsen ser till att följa upp resultatet med budget och 5-årsprognos.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	0	0	656 189 000	656 189 000
Underhållsfond, kr	0	0	470 000	470 000
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	656 659 000	656 659 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-31 427	-1 597 708	-470 000	-2 099 135
Årets resultat, kr	-1 597 708	1 597 708	-7 754 245	-7 754 245
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 629 135	0	-8 224 245	-9 853 380
S:a eget kapital, kr	-1 629 135	0	648 434 755	646 805 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 629 135
Årets resultat, kr	-7 754 245
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 853 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 853 380

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	4 087 123	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	893 340	0
Summa Rörelseintäkter		4 980 463	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 823 581	-1 661 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 950	-801
Personalkostnader	Not 6	-10 714	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 361 079	0
Summa Rörelsekostnader		-11 533 325	-1 662 189
Rörelseresultat		-6 552 862	-1 662 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	64 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 201 383	0
Summa Finansiella poster		-1 201 383	64 481
Resultat efter finansiella poster		-7 754 245	-1 597 708
Resultat före skatt		-7 754 245	-1 597 708
Årets resultat		-7 754 245	-1 597 708

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	791 390 707	195 600 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	493 759 169
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		791 390 707	689 359 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0
Summa Anläggningstillgångar		791 390 707	689 359 169

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	16 221 845	27 355 000
Aktuell skattefordran	Not 14	3 274 454	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 190 895	8 559 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	349 339	1 050 140
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		25 036 533	36 964 363
Summa Omsättningstillgångar		25 036 533	36 964 363
Summa Tillgångar		816 427 239	726 323 532



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 17	656 189 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 18	470 000	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		656 659 000	0
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	Not 19	-2 099 135	-31 427
Årets resultat	Not 20	-7 754 245	-1 597 708
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-9 853 380	-1 629 135
Summa Eget kapital		646 805 620	-1 629 135

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	96 893 500	690 440 635
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		96 893 500	690 440 635
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	49 917 552	0
Leverantörsskulder	Not 23	397 452	0
Skatteskulder	Not 24	980 470	957 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	45 973	36 555 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	21 386 672	0
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		72 728 119	37 512 032
Summa Skulder		169 621 619	727 952 667
Summa Eget kapital och skulder		816 427 239	726 323 532

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 552 862	-1 662 189
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	9 361 079	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	9 361 079	0
Erhållen ränta	0	64 481
Erlagd ränta	-1 201 383	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 606 834	-1 597 708
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 479 313	-27 451 831
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 701 465	37 512 032
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-6 222 152	10 060 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 615 318	8 462 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-111 392 617	-238 185 979
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	79 959
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 392 617	-238 106 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	656 189 000	-8 400 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-543 629 583	245 871 679
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 559 417	237 471 679
Årets kassaflöde	-3 448 517	7 828 152
Likvida medel vid årets början	8 462 392	634 240
Likvida medel vid årets slut	5 013 875	8 462 392

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatteskuld

År 2022 köpte föreningen samtliga andelar i Fixerad 1 AB (559093-6349) samt Fixerad 2 AB (559093-6315), som tillsammans ägde fastigheten Göteborg Sandarna 28:1 samt Göteborg Sandarna 18:4 för 193 652 426 kronor.

I anslutning till andelsförvärvet sålde Fixerad 1 AB samt Fixerad 2 AB fastigheterna till bokfört värde 22 744 548 kronor till föreningen, varefter värdet på andelarna (172 855 452) har överförts till fastigheten. Övervärdet för andelarna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9. Fastigheten har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

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	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 800 136	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	37 794	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	128 443	0
	Hyror lokaler	43 382	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 166	0
	Hyror förbrukningsbaserad	245	0
	Övriga primära intäkter	84 647	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 108 813	0
	Hyresbortfall	-21 690	0
	<i>Summa</i>	-21 690	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 087 123	0
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	29 400	0
	Övriga sekundära intäkter	863 940	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	893 340	0

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-484 008	0
	Snö och halk-bekämpning	-32 391	0
	Reparationer	-69 961	0
	Försäkringskostnader	-29 400	0
	El	-295 483	0
	Uppvärmning	-303 766	0
	Vatten	-118 255	0
	Sophämtning	-100 018	0
	Fastighetsförsäkring	-54 579	0
	Kabel-TV och bredband	-155 318	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 438	-1 661 388
	Förvaltningsavtalskostnader	-151 561	0
	Övriga driftkostnader	-5 403	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 823 581	-1 661 388
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-102 725	0
	Konsultkostnader	-233 625	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-801
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-337 950	-801
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-9 000	0
	Sociala avgifter	-1 714	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-10 714	0
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	-9 361 079	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-9 361 079	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	64 481
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	0	64 481
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 181 085	0
	Övriga räntekostnader	-20 298	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 201 383	0
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 600 000	195 600 000
	Årets investeringar	605 151 786	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	800 751 786	195 600 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 361 079	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 361 079	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	791 390 707	195 600 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	127 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	268 000	258 000
	<i>Summa</i>	255 268 000	239 258 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	147 179 000	147 179 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	147 179 000	147 179 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	493 759 169	255 573 190
	Årets investeringar	0	238 185 979
	Omklassificering till byggnad	-493 759 169	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	493 759 169

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	79 959
	Årets försäljning	0	-79 959
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	0	0
Not 13	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	16 221 845	27 355 000
	<i>Summa Kundfordringar</i>	16 221 845	27 355 000
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	3 274 454	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	3 274 454	0
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 013 875	8 462 392
	Övriga fordringar	177 020	96 831
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 190 895	8 559 223
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	349 339	1 050 140
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	349 339	1 050 140
Not 17	Medlemsinsatser	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	656 189 000	0
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	656 189 000	0
Not 18	Fond för yttre underhåll	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	470 000	0
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	470 000	0

Not 19	Balanserat resultat	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat	-2 099 135	-31 427
---------------------	------------	---------

<i>Summa Balanserat resultat</i>	-2 099 135	-31 427
----------------------------------	-------------------	----------------

Not 20	Årets resultat	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat	-7 754 245	-1 597 708
----------------	------------	------------

<i>Summa Årets resultat</i>	-7 754 245	-1 597 708
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 21	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%	2029-03-30	48 937 350	490 600
Stadshypotek	3,04%	2027-03-30	48 937 350	490 600
Stadshypotek	2,88%	2026-03-30	48 936 352	490 592
			146 811 052	1 471 792

Långfristig del	96 893 500
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	981 200
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	48 936 352
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	49 917 552
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 471 792
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 887 168
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 22	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,3%	2029-03-30	48 937 350	490 600
Stadshypotek	3,04%	2027-03-30	48 937 350	490 600
Stadshypotek	2,88%	2026-03-30	48 936 352	490 592
			146 811 052	1 471 792

Nästa års amortering av långfristig skuld	981 200
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	48 936 352
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	49 917 552
-----------------	------------

Not 23	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	397 452	0
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	397 452	0
Not 24	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	980 470	957 032
	<i>Summa Skatteskulder</i>	980 470	957 032
Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	40 507	0
	Övriga kortfristiga skulder	5 466	36 555 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	45 973	36 555 000
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	666 799	0
	Övriga upplupna kostnader	20 719 873	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	21 386 672	0

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 2025-10-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spanjoletten i Göteborg, org.nr. 769636-1653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spanjoletten 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Mikael Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 17:52:01



Christoffer Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 08:52:30



Klas Öhberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 21:30:59



Jonas Bjärkäng

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 18:13:40



Rune Rosenholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 17:41:20



Michael Bjärnesjö

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 09:16:36



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 11:00:32



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Michael Bjärnesjö

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 09:17:32



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 11:01:07



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.