



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda med säte i Härryda org.nr. 716444-6622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullbäckstorp 1:131	1989-09-20	1992

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 416
6	lägenheter (hyresrätt)	407
83	garageplatser	1 232
62	p-platser	0
Totalt 252 objekt		11 055

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 30 st 3 rok, 31 st 4 rok, 22 st 5 rok. 6 lägenheter hyresrätt avser bostäder i gruppbostad.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Heléne Jensen	Ordförande
Anette Larsson	Ledamot
Jan Ahlgren	Ledamot
Caroline Risberg	Ledamot
Alin Dunare	Ledamot
Ylva-Li Nemnilius	Ledamot
Cecilia Lundvall	Ledamot
Roger Sandberg	Ledamot
Charlotte Eriksson	Ledamot
Emelie Abramsson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heléne Jensen, Anette Larsson, Ylva-Li Nemnilius samt Cecilia Lundvall.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Heléne Jensen, Anette Larsson, Jan Ahlgren och Caroline Risberg.

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

Valberedning har varit: Hanna Gustafsson (sammankallande), Emil Sivertsson samt Christian Sundvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 3% vid ingången till verksamhetsåret 2024/2025 och har uppgått till 953 kr/m2.

Avgiften har beslutats höjas 3,5% vid ingången till verksamhetsåret 2025/2026, med anledning av den generellt ökade prisnivån samt det framtida ökande underhållsbehovet. Efter justering uppgår nivån på årsavgiften till 986 kr/m2.

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 stadgar 2025-03-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Tabellen anger större åtgärder sedan 2015/2016. Återkommande mindre underhåll som t.ex. spolning dagvattenbrunnar, utbyte värmepannor, slyröjning, byte motorvärmarruttag m.m. listas ej.

Årtal	Åtgärd
2016/2017	Upprustning lekplats gård 1-3
2016/2017	Nytt flätverksstängsel runt gruppbostad
2017/2018	Nya belysningsarmaturer gata och gårdar
2017/2018	Omläggning dränering längs väg upp mot gård 3
2017/2018	Elektroniskt bokningssystem tvättstuga, bastu, lokal och gästlägenhet
2017/2018	Omläggning vissa hårdgjorda ytor
2017/2018	Ytterligare tvättmaskin i gemensam tvättstuga
2018/2019	Renovering gemensamhetslokal och gästlägenhet
2019/2020	Upprustning lekplats gård 5
2019/2020	Installation 20 st laddboxar för elfordon
2019/2020	Tvätt, målning och förslutning av takpannor samtliga byggnader
2020/2021	Byte stödmur baksida AV31-AV37 mot gata
2021/2022	Byte bastuaggregat
2021/2022	Renovering balkonger
2022/2023	Omläggning hårdgjorda ytor (gårdar samt gård 2 övre parkering samt infartsväg upp till korsning gemensamhetsbyggnad)
2022/2023	Renovering lekplatser gård 1-3
2022/2023	Montering fågelskydd på tvåvåningsbyggnaderna
2022/2023	Renovering duschrum bastu
2022/2023	Byte garageportar (motordrivna)
2023/2024	Byte plank gård 1 mot gruppbostad
2024/2025	Renovering lekplats gård 4
2024/2025	Utbyggnad av laddstolpar

Kommentarer kring utfall budget

Reparationer (löpande underhåll) har under året genomförts i förväntad omfattning förutom den planerade ommålningen som skjutits ett år framåt i tiden till verksamhetsåren 2025/2026-2026/2027. Därmed har verksamhetsårets kostnader för underhåll blivit betydligt lägre än budgeterat.

Föreningen har under de senaste åren haft stigande kostnader kopplade till åtgärder som genomförts av boende utan tillstånd. Styrelsens förhoppning är att minska denna typ av kostnader framöver genom förstärkta informationsinsatser och överlåtelsebesiktning vid försäljningar.

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

Det är viktigt att ha i åtanke att underhållsplanen är just en plan – planen uppdateras varje år bl.a. med avseende på resultat av besiktning av byggnader och mark och specifika punkter kan därför såväl tidigareläggas som senareläggas. Återkommande eller behovsbaserat mindre underhåll som t.ex. spolning dagvattenbrunnar, utbyte enskilda värmepannor, slyröjning, byte enskilda motorvärmaruttag m.m. listas ej.

Årtal	Åtgärd
2025/2026- 2026/2027	Ommålning hela området + skärml plank altaner
2027/2028	Byte entrédörrar
2028/2029	Omläggning betongplattor entréer
2029/2030	Byte altandörrar

Förväntad framtida utveckling

Föreningen är nu drygt 30 år och ett ökat behov av underhåll och reparationer kan förväntas. Budgeten för reparationer (löpande underhåll) har höjts gradvis under åren i linje med detta. Underhållsplanen innehåller alla väsentliga aktiviteter. Reparationer är till sin natur oförutsägbara och en eller två större reparationer kan ha stor påverkan på det ekonomiska resultatet.

Ränteläge samt framtida större underhållsbehov är de faktorer som mest påverkar föreningens ekonomi. Under kommande femårsperiod ses ett troligt behov av upptag av nya lån för större underhållsåtgärder. Detta beror dock på den ekonomiska utvecklingen, bl.a. utfall av omläggningar befintliga lån, reparationsbehov, oförutsedda utgifter och planering av underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	349	353	280	403	309
Skuldsättning, kr/kvm	6 700	7 642	7 743	7 820	7 922
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 866	7 972	8 078	8 158	8 264
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	104	114	88	74	69
Årsavgifter, kr/kvm	953	925	889	889	889
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	87	87	85	88
Totala intäkter, kr/kvm	976	1 019	977	999	966
Nettoomsättning, tkr	10 342	10 007	9 535	9 500	9 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 884	2 024	-4 137	2 514	1 220
Soliditet, %	25	23	21	24	22

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. Fr o m år 2024 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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.

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	12 922 013	0	0	12 922 013
Underhållsfond, kr	6 606 751	0	2 593 767	9 200 518
S:a bundet eget kapital, kr	19 528 764	0	2 593 767	22 122 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 522 493	2 023 911	-2 593 767	952 638
Årets resultat, kr	2 023 911	-2 023 911	1 884 165	1 884 165
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 546 404	0	-709 602	2 836 803
S:a eget kapital, kr	23 075 168	0	1 884 165	24 959 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 906 233 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	3 546 405
Årets resultat, kr	1 884 165
Reservation till underhållsfond, kr	-3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	906 233
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 836 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 836 803
------------------------------------	------------------

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	10 341 935	10 007 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	452 295	1 968
Summa Rörelseintäkter		10 794 230	10 009 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 363 825	-4 699 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 658	-223 106
Personalkostnader	Not 6	-263 917	-229 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 070 309	-1 049 038
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-118 645	0
Summa Rörelsekostnader		-7 054 354	-6 201 203
Rörelseresultat		3 739 875	3 807 957
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 413	73 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 927 123	-1 857 387
Summa Finansiella poster		-1 855 710	-1 784 046
Resultat efter finansiella poster		1 884 165	2 023 911
Resultat före skatt		1 884 165	2 023 911
Årets resultat		1 884 165	2 023 911

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	92 148 063	92 873 420
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	27 200	40 800
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 175 263	92 914 220
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		92 175 763	92 914 720

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 899 200	4 387 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		419 378	359 637
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 318 578	4 752 938
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 500 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 818 578	6 752 938
Summa Tillgångar		100 994 341	99 667 658

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 922 013	12 922 013
Fond för yttre underhåll	9 200 518	6 606 751
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 122 531	19 528 764
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	952 638	1 522 493
Årets resultat	1 884 165	2 023 911
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 836 803	3 546 405
Summa Eget kapital	24 959 334	23 075 168

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1549 814 334	53 314 334
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	49 814 334	53 314 334
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 250 000	21 750 000
Leverantörsskulder	380 865	306 809
Skatteskulder	124 720	90 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 16121 894	136 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 343 195	994 514
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	26 220 674	23 278 155
Summa Skulder	76 035 008	76 592 489
Summa Eget kapital och skulder	100 994 341	99 667 658

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 739 875	3 807 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 070 309	1 049 038
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 070 309	1 049 038
Erhållen ränta	80 012	10 841
Erlagd ränta	-1 935 118	-1 866 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 955 078	3 001 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-623 432	4 277
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	450 513	-571 479
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-172 919	-567 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 782 160	2 434 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-331 352	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-331 352	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 450 808	1 434 475
Likvida medel vid årets början	6 152 721	4 718 246
Likvida medel vid årets slut	7 603 528	6 152 721

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år, värmepump 18 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år
Mark skrivs inte av	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 104 tkr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

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	8 968 740	8 707 344
	Hyror lokaler	598 390	575 552
	Hyror garage och parkeringsplatser	738 477	733 743
	Hyror övrigt	0	6 700
	Övriga primära intäkter	84 963	43 673
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 390 570	10 067 012
	Hyresbortfall	-48 635	-59 820
	<i>Summa</i>	-48 635	-59 820
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 341 935	10 007 192

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter *)	452 295	1 968
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	452 295	1 968

*) varav försäljning av begagnade laddboxar år 2025: 450 tkr.

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-345 689	-344 059
	Snö och halk-bekämpning	-167 186	-185 542
	Reparationer	-547 015	-635 108
	Planerat underhåll	-906 233	-394 398
	El	-240 916	-204 101
	Vatten	-913 778	-917 171
	Sophämtning	-188 801	-184 681
	Fastighetsförsäkring	-71 395	-64 045
	Kabel-TV och bredband	-495 784	-495 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 065 308	-1 008 295
	Förvaltningsavtalskostnader	-410 871	-263 963
	Övriga driftkostnader	-10 849	-2 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 363 825	-4 699 174

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	-6 241	0
	Administrationskostnader	-42 240	-11 812
	Extern revision	-14 375	-13 750
	Konsultkostnader	-107 937	-135 181
	Medlemsavgifter	-39 300	-39 292
	Föreningsverksamhet	-23 436	-21 006
	Övriga förvaltningskostnader	-4 130	-2 064
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 658	-223 106
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-186 414	-162 050
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-17 000	-17 000
	Sociala avgifter	-54 753	-45 835
	Övriga personalkostnader	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-263 917	-229 885
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 011 709	-1 011 709
	Avskrivning på markanläggning	-45 000	-23 729
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 600	-13 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 070 309	-1 049 038
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av restvärde laddboxar	-118 645	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-118 645	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	66 401	67 500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 012	5 841
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	71 413	73 341

Not 10	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	-1 924 348	-1 856 667
	Övriga räntekostnader	-2 775	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 927 123	-1 857 387
Not 11	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 690 581	108 690 581
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 462 000	9 462 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	764 117	764 117
	Årets investeringar	450 000	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-237 297	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 129 401	118 916 698
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 043 278	-25 007 840
	Årets avskrivningar	-1 056 709	-1 035 438
	Återförda avskrivningar	118 649	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 981 338	-26 043 278
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 148 063	92 873 420
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 868 000	104 357 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 435 000	2 215 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	157 131 000	157 436 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 434 000
	<i>Summa</i>	265 748 000	265 442 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	104 378 000	104 378 000
	Varav i eget förvar	-18 242 000	-18 242 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	86 136 000	86 136 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	136 000	136 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 000	136 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 200	-81 600
	Årets avskrivningar	-13 600	-13 600
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-108 800	-95 200
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 200	40 800

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 103 528

4 152 721

Övriga fordringar

795 672

234 482

Summa Övriga fordringar

4 899 200

4 387 203

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,03%	2028-10-30	10 379 105	0
Swedbank Hypotek	0,73%	2026-08-25	9 421 484	0
Swedbank Hypotek	2,54%	2027-08-25	20 750 000	0
Swedbank Hypotek	3,63%	2025-12-22	24 250 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	3,42%	2026-11-25	9 263 745	0
			74 064 334	1 000 000

Långfristig del

49 814 334

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

24 250 000

Kortfristig del

24 250 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 000 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,57%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

121 291

136 828

Övriga kortfristiga skulder

603

0

Summa Övriga skulder

121 894

136 828

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.

Härryda 15/9 - 2025

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF BÅTSMANSTORPET I HÄRRYDA, org.nr. 716444-6622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF BÅTSMANSTORPET I HÄRRYDA 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF BÅTSMANSTORPET I HÄRRYDA 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

HELÉNE JENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 10:15:29



CAROLINE RISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-18 kl. 19:31:40



EMELIE ABRAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-17 kl. 20:26:36



ROGER SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 12:32:15



JAN AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-17 kl. 21:16:44



YLVA-LI NEMNILIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 13:09:05



CHARLOTTE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 21:42:30



ALIN-CONSTANTIN DUNARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-18 kl. 08:23:44



ANETTE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 08:40:18



CECILIA LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 11:24:58



BIRGITTA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 08:43:58



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 12:35:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

BIRGITTA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-27 kl. 16:04:49



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 12:34:47



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.