



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 165 kr/kvm	 Investeringsbehov 280 kr/kvm	 Skuldsättning 10 615 kr/kvm
 Räntekänslighet 16 %	 Energikostnad 149 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 889 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Boulevarden i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
165 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens sparande har under året återhämtats. De beslut som fattats om avgiftshöjningar, anpassad amorteringstakt och omförhandlade lånevillkor har haft önskad effekt och ger föreningen en stabil grund inför kommande år.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
280 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som följs och uppdateras löpande. Några större investeringar har inte genomförts under året, men beslut har fattats om reserveringar till underhållsfonden enligt stadgarna. Förhandlingar har även inletts med leverantörer av nya sopkärl för att möta de krav som införs 2027.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 615 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en skuldsättning som bedöms ligga på en rimlig nivå i förhållande till fastighetens värde och ålder. Amorteringstakten har tillfälligt justerats ned från 1,5 till 1 procent för att skapa balans i ekonomin, men all amortering riktas fortsatt mot det lån som har högst ränta.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
16 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

För att minska föreningens räntekänslighet har ett lån bundits om under året till 2,96 procent på fyra år. Samtidigt har avgiftshöjningar genomförts för att möta framtida kostnader. Sammantaget bedöms föreningen vara väl rustad för kommande ränteförändringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
149 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Medlemmar debiteras via IMD. Föreningen har gynnas av solcellsanläggningen på taken samt ett nytt kollektivt elavtal via HSB och Vattenfall, vilket ger bättre pris och minskar behovet av egna förhandlingar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
889 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften höjdes med 8,5 procent från 1 juli 2024 och med ytterligare 5 procent från 1 juli 2025. Avgiftsförändringarna har varit nödvändiga för att möta ökade ränte- och driftskostnader, men bidrar också till att säkerställa en stabil ekonomi framåt.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boulevarden i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-8576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag (äkta 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hovås 451:60	2017-01-25	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 050
66	garageplatser	1 840
4	mc platser ingår i garage ytan	0
Totalt 138 objekt		6 890

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 26 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Hovås GA:77	G:A		72 / 100	Dagvattenledning och fördröjningsmagasin
Göteborg Hovås GA:68	G:A	717918-4499	67 / 391	Inomkvartersgator, Belysning och dagvattenanläggningar.
Göteborg Hovås GA:78	G:A		94,79 / 100	Bergvärme
Göteborg Hovås GA:75	G:A		0 / 0	Sopsugsanläggning

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Andreas Torstensson	Ordförande
Dick Ove Bertil Eriksson	Ledamot
Susanna Lindenhag	Ledamot
Marie Sofie Runås Unger	Ledamot
Rolf Uno Karlsson	Ledamot
Björn Nilsson	Ledamot
Richard Bergholtz	HSB Ledamot
Anna Öwrin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Torstensson, Björn Nilsson, Anna Öwrin och Dick Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Olausson, Björn Nilsson, Anna Öwrin, Carl Magnus Lönnroth och Johan Andreas Torstensson.

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

Valberedning har varit: Lena Rugås (sammankallande), Susan Eliasson samt Anna Carina Mad Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 37 medlemmar varav 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +8,5%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-13.

Under räkenskapsåret har föreningen nått en viktig överenskommelse med HSB gällande garantipunkten om avsaknad av miljöcertifiering och högre energiförbrukning än beräknat. Överenskommelsen innebär en kompensation på 556 000 kronor för ökade driftkostnader. HSB har även åtagit sig att stå för kostnaden och ansöka om en ny miljöcertifiering, *Miljöbyggnad i drift*, samt ersatt föreningen för juridiskt och expertstöd. Därmed kan vi glädjande meddela att alla garantipunkter nu är avslutade.

Med anledning av kommande ränteändring på ett av föreningens lån beslutades det under våren 2025 att sänka amorteringstakten från 1,5 till 1 procent. Samtidigt beslutades om en avgiftshöjning på 5 procent från den 1 juli 2025 för att möta framtida räntekostnader. På grund av ökade kostnader för vatten höjdes avgiften för kallvatten under våren till 31,70 kr/m³.

Föreningen har tecknat ett fullserviceavtal med Schindler Hissar, vilket bedöms gynna ekonomin inför kommande större underhåll. Avtalet gäller från den 1 januari 2025.

Från och med den 1 augusti 2025 ansluts föreningen till HSB:s och Vattenfalls gemensamma elavtal, där elpriset förhandlas löpande inom HSB:s totala volymer, vilket ger bättre pris och minskar behovet av egna förhandlingar. Ett nytt avtal har även tecknats med Telia för tv och bredband. Avtalet innebär högre hastighet, ett mer förmånligt pris, uppdaterade och moderna routrar och tv-boxar samt bibehållna tvillingabonnemang utan extra kostnad. Utöver detta har flera avtal under året justerats, tillkommit eller förlängts, bland annat för brandskyddskontroll, styr- och reglersystem samt fastighetsskötsel.

En rutinbeskrivning för styrelsens kommunikation har upprättats och laddats upp på *Mitt HSB* för att säkerställa kontinuitet och underlätta för framtida styrelser.

UNDERHÅLL

Då föreningen är ny har ännu inga större underhållsåtgärder utförts och det finns inga större underhållståtgärder inom nära tid. Föreningen följer och uppdaterar den underhållsplan man har upprättat.

Årtal	Åtgärd
2021	OVK
2022	5-årsbesiktning
2022	Försegling av garagegolv
2024	OVK

INVESTERINGAR

Förhandlingar har inletts med leverantörer av sopkärl för att möta de krav som träder i kraft 2027.

Föreningen har monterat staket och grind i passagen mellan innergården och Björklundavägen i syfte att förbättra säkerheten.

Årtal	Åtgärd
2023	Laddboxar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Ett av föreningens lån hade ränteändringsdag den 28 juli 2025. Lånet har omförhandlats och bundits på fyra år med en ränta på 2,96 procent.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	165	158	271	276	300
Skuldsättning, kr/kvm	10 615	10 747	14 880	15 097	15 413
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 482	14 663	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	23	25	25
Energikostnad, kr/kvm	149	137	161	165	161
Årsavgifter, kr/kvm	889	799	635	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	728	728	911	883	878
Nettoomsättning, tkr	5 336	4 811	4 574	4 458	4 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 921	-2 654	-2 391	-2 203	-2 118
Soliditet, %	71	71	71	71	71

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

Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se kassaflödesanalysen i årsredovisningen. Föreningen följer löpande upp sitt resultat genom budget och har en 5 årig prognos.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	204 725 000	0	0	204 725 000
Underhållsfond, kr	1 882 756	0	444 000	2 326 756
S:a bundet eget kapital, kr	206 607 756	0	444 000	207 051 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 561 723	-2 653 922	-444 000	-18 659 645
Årets resultat, kr	-2 653 922	2 653 922	-1 921 341	-1 921 341
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 215 645	0	-2 365 341	-20 580 986
S:a eget kapital, kr	188 392 111	0	-1 921 341	186 470 770

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 444 000 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	-18 215 645
Årets resultat, kr	-1 921 341
Reservation till underhållsfond, kr	-444 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 580 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 580 986
------------------------------------	--------------------

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	5 336 386	4 810 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	613 824	204 931
Summa Rörelseintäkter		5 950 210	5 015 494

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 436 290	-2 516 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 505	-76 893
Personalkostnader	Not 6	-164 692	-180 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 612 842	-3 624 598
Summa Rörelsekostnader		-6 350 330	-6 398 253

Rörelseresultat

-400 120 **-1 382 759**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 109	14 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 522 331	-1 285 226
Summa Finansiella poster		-1 521 221	-1 271 163

Resultat efter finansiella poster

-1 921 341 **-2 653 922**

Resultat före skatt

-1 921 341 **-2 653 922**

Årets resultat

-1 921 341 **-2 653 922**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	258 409 760	262 022 602
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		258 409 760	262 022 602

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

258 410 260 **262 023 102**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		234	11 281
Aktuell skattefordran		18 279	9 424
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 777 081	1 010 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	577 074	464 087
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 372 667	1 495 690

Summa Omsättningstillgångar

2 372 667 **1 495 690**

Summa Tillgångar

260 782 927 **263 518 792**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	204 725 000	204 725 000
Fond för yttre underhåll	2 326 756	1 882 756
Summa Bundet eget kapital	207 051 756	206 607 756

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 659 645	-15 561 723
Årets resultat	-1 921 341	-2 653 922
Summa Ansamlad förlust	-20 580 986	-18 215 645

Summa Eget kapital

186 470 770 **188 392 111**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 338 984	48 070 000
Summa Långfristiga skulder		47 338 984	48 070 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 795 008	25 979 000
Leverantörsskulder		136 722	130 747
Skatteskulder		7 017	631
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 726	32 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	995 700	913 646
Summa Kortfristiga skulder		26 973 173	27 056 681

Summa Skulder

74 312 157 **75 126 681**

Summa Eget kapital och skulder

260 782 927 **263 518 792**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -400 120 -1 382 759

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 612 842 3 624 598

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **3 612 842 3 624 598**

Erhållen ränta 1 109 14 063

Erlagd ränta -1 520 529 -1 264 019

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 693 303 991 883***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 169 971 -302 860

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 98 682 -18 704

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **268 654 -321 565****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 961 956 670 318****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -279 681

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -279 681****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -915 008 -1 094 999

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-915 008 -1 094 999****Årets kassaflöde****1 046 948 -704 362**Likvida medel vid årets början **718 185 1 422 547**Likvida medel vid årets slut **1 765 133 718 185**

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.

År 2016 förvärvade föreningen samtliga andelar i Origo Hovås nr 5 AB, 556906-6623, vilket ägde fastigheten Göteborg Hovås 451:60, för 45 183 147 kr. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde 46 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU 9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 40 318 022 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

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	3 885 828	3 418 518
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	431 959	436 472
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	169 456	178 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	693 600	693 600
	Hyror förbrukningsbaserad	95 694	41 583
	Hyror övrigt	0	4 000
	Övriga primära intäkter	59 849	37 686
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 336 386	4 810 563
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 336 386	4 810 563
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	613 824	204 931
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	613 824	204 931
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-641 364	-568 510
	Snö och halk-bekämpning	-12 689	-12 809
	Reparationer	-235 776	-372 700
	Planerat underhåll	0	-116 040
	EI	-871 078	-808 833
	Vatten	-153 665	-132 670
	Sophämtning	-94 034	-79 133
	Fastighetsförsäkring	-67 433	-61 047
	Kabel-TV och bredband	-168 144	-183 963
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 648	-42 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-143 459	-138 248
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 436 290	-2 516 212

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 000	-10 841
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 802
	Administrationskostnader	-26 317	-13 276
	Extern revision	-14 731	-11 809
	Konsultkostnader	-55 072	-5 125
	Medlemsavgifter	-29 400	-29 394
	Föreningsverksamhet	0	-6 208
	Övriga förvaltningskostnader	-5 985	1 562
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-136 505	-76 893
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-131 250
	Revisionsarvode	-7 066	-3 150
	Övriga arvoden	-3 438	-3 150
	Sociala avgifter	-35 838	-43 000
	Övriga personalkostnader	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 692	-180 550
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>		
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-3 584 874	-3 584 874
	Avskrivning på markanläggning	-27 968	-27 968
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-11 756
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 612 842	-3 624 598
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	1 109	14 713
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 109	14 713

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	-1 521 073	-1 285 876
	Övriga räntekostnader	-1 258	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 522 331	-1 285 876
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	240 865 007	240 865 007
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	279 681	0
	Årets investeringar	0	279 681
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	287 144 688	287 144 688
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 122 086	-21 509 244
	Årets avskrivningar	-3 612 842	-3 612 842
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 734 928	-25 122 086
	<i>Utgående redovisat värde</i>	258 409 760	262 022 602
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 962 000	4 226 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	163 962 000	182 226 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	82 714 000	82 714 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 714 000	82 714 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	70 526	70 526
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 526	70 526
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 526	-58 770
	Årets avskrivningar	0	-11 756
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-70 526	-70 526
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 765 133

718 185

Övriga fordringar

11 948

292 714

Summa Övriga fordringar

1 777 081

1 010 899

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

0

61 050

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

577 074

403 037

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

577 074

464 087

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>
SE-Banken Bolån	0,91%	2025-07-28	24 880 000	0
SE-Banken Bolån	3,2%	2027-12-28	23 369 992	915 008
SE-Banken Bolån	2,61%	2028-09-28	24 884 000	0
			73 133 992	915 008

Långfristig del

47 338 984

Nästa års amortering av långfristig skuld

915 008

Lån som ska konverteras inom ett år

24 880 000

Kortfristig del

25 795 008

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

915 008

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 660 032

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,22%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

35 266

29 946

Övriga kortfristiga skulder

3 461

2 711

Summa Övriga skulder

38 726

32 657

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	620 077	589 894
	Upplupna räntekostnader	25 005	23 203
	Övriga upplupna kostnader	350 618	300 549
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	995 700	913 646

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 2025-10-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Boulevarden i Göteborg, org.nr. 769627-8576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Boulevarden i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Wennberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

JOHAN ANDREAS TORSTENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 12:41:59



ROLF UNO KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:50:05



ANNA ÖWRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:49:59



RICHARD BERGHOLTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 11:12:48



DICK OVE BERTIL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 13:39:06



SUSANNA LINDENHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 15:33:53



MARIE SOFIE RUNÅS UNGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 15:39:57



BJÖRN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 15:44:56



SVEN WENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 18:07:49



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 14:50:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

SVEN WENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 18:06:09



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 14:50:10



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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Under det gångna verksamhetsåret har föreningen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastigheten på ett långsiktigt och hållbart sätt. Samtliga garantipunkter från entreprenaden är nu avslutade. En viktig överenskommelse nåddes under året med HSB gällande garantipunkterna om avsaknad av miljöcertifiering och högre energiförbrukning än beräknat. Överenskommelsen innebär en kompensation till föreningen om 556 000 kronor för ökade driftkostnader. HSB har dessutom åtagit sig att stå för kostnaden och ansöka om en ny miljöcertifiering, *Miljöbyggnad i drift*, samt ersatt föreningen för juridiskt och tekniskt stöd.

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat flera nya och förbättrade avtal. Bland annat har ett fullserviceavtal med Schindler Hissar tecknats, gällande från 1 januari 2025, vilket väntas gynna ekonomin inför kommande större underhåll. Vidare har ett nytt avtal tecknats med Telia för tv och bredband. Avtalet ger högre internethastighet, modernare routrar och tv-boxar, bibehållna tvillingabonnemang utan extra kostnad samt ett mer förmånligt pris.

Från och med den 1 augusti 2025 ansluts föreningen dessutom till HSB:s och Vattenfalls gemensamma elavtal. Detta innebär att elpriset förhandlas löpande inom ramen för HSB:s totala volymer, vilket ger lägre pris och minskar behovet av egna förhandlingar. Utöver dessa större förändringar har flera andra avtal justerats, tillkommit eller förlängts, bland annat för brandskyddskontroll, styr- och reglersystem samt fastighetsskötsel.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med att anpassa föreningen till de nya regler som träder i kraft 2027 gällande hantering av sopkärl. Förhandlingar har inletts med leverantörer för att säkerställa att föreningen i god tid kan uppfylla de kommande kraven.

Som en del i arbetet med långsiktig förvaltning har föreningen följt och uppdaterat sin underhållsplan, som redovisar fastighetens tekniska behov och beräknade kostnader för framtida åtgärder. Underhållsplanen används både för teknisk planering och ekonomisk planering. Föreningen har även reserverat medel till underhållsfonden i enlighet med stadgarna.

Föreningen har som tidigare år arrangerat både julmingel med fika och pyssel samt en gemensam vårstädning av gården och angränsande områden. Båda aktiviteterna var välbesökta och uppskattade inslag i föreningens gemenskap.

STYRELSEN

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Susanna Lindenhag, Marie Sofie Runås Unger och Uno Karlsson in som nya styrelseledamöter.

I tur att avgå vid kommande stämma är Johan Torstensson, Björn Nilsson, Dick Eriksson och Anna Öwrin.

KOMMENTAR OM DEN EKONOMISKA UTVECKLINGEN

Föreningen har under året fortsatt påverkas av höga räntor, ökade driftkostnader och stigande vattenpriser. Styrelsen har därför arbetat aktivt med att anpassa föreningens ekonomi genom beslut om avgiftsförändringar, justeringar av amorteringstakt och förbättrade avtal.

Årsavgiften höjdes med 8,5 % från 1 juli 2024 och beslutades att höjas ytterligare med 5 % från 1 juli 2025.

Med anledning av ränteändring på ett av föreningens lån beslutades under våren 2025 att sänka amorteringstakten från 1,5 till 1 procent.

På grund av ökade kostnader för vatten höjdes avgiften för kallvatten till 31,70 kr/m³ under våren 2025.

Ett lån med ränteändringsdag den 28 juli 2025 omförhandlades och bands på fyra år till 2,96 % ränta.

Genom dessa åtgärder har styrelsen arbetat för att stabilisera föreningens ekonomi och säkerställa att framtida kostnadsökningar kan hanteras.

Föreningens sparande har under det gångna räkenskapsåret stärkts och är nu tillbaka på en stabil nivå. Genom medvetna beslut kring lån, amorteringar och avgiftsjusteringar har ekonomin balanserats upp, vilket ger föreningen ett gott utgångsläge inför kommande investeringar och framtida ränteförändringar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens fastighet Hovås 451:60, är en del av en tredimensionell fastighetsbildning. Det betyder att hus 1 och 4 har delats upp. Det innebär att butikslokalerna och ett teknikrum i garaget ägs av Broods som därför utgörs av en egen lagfart med fastighetsbeteckningen Hovås 451:64.

Föreningen har en gästlägenhet som hyrs ut till medlemmarna på 33 kvm med plats för fyra personer. Den är möblerad med dubbelsäng, bäddsoffa och TV. Det finns även trådlöst nätverk, toalett och dusch.

I gårdshuset finns en gemensamhetslokal som hyrs ut för möten och fest och är utrustad med både kök och toalett. Här finns också en tvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel med mera. Det inryms även ett teknikrum i huset.

I hus 1, 2 och 4 finns totalt tre separata rum för förvaring av barnvagnar och rullstolar. I varje trapphus finns en hiss och sammanlagt finns det sex hissar i husen.

I garaget finns fyra luftvärmepumpar placerade på väggen i hus 1. De tillhör Broods och används som kylaggregat för butikslokalerna. De är utrustade med både en kyl- och värmepumpsfunktion, men värmepumpsfunktionen är avstängd för att inte ta värmeenergi



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Boulevarden i Göteborg Org.Nr. 769627-8576

från föreningens garage. Broods köper enligt avtal värmeenergi till lokalerna av föreningen, som produceras av föreningens bergvärmepumpar och elpanna.

I garageplanet finns förutom själva garaget även en cykelparkering, förråd till samtliga lägenheter, ett styrelseförråd och sju teknikrum, som alla tillhör föreningen. Vidare inryms här en bergvärmeanläggning och ett rum med lagringstankar för sopor från nedkastningsrören på gården.

I garaget finns också 30 laddboxar, där den förbrukade elen mäts och debiteras de medlemmar som hyr parkeringarna.

På taken till hus 2 och 4 finns solceller uppsatta. De har en area på tillsammans 130 kvm med en topp effekt på 20,8 kW och de bidrar till att minska föreningens inköp av el.

Nordväst om Björklundavägen finns en trädunge som ägs och sköts av föreningen.

Nya Hovås Samfällighetsförening ansvarar för skötsel av gränderna som ingår i gemensamhetsanläggningarna Hovås GA68, som föreningen är delägare i med drygt 17 % och Skintebo GA50. Bergvärmeanläggningen omfattas av anläggningssamfälligheten Hovås GA78, varav föreningen äger cirka 95 % och Broods återstoden. Sopsugsanläggning Hovås GA75 är en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning. Den förvaltas av tre parter, brf Boulevarden, brf Solgränd och brf Hovås Entré. Dagvattenledningar och fördröjningsmagasin på Hovås Allé, söder om hus 4 utgör gemensamhetsanläggningen Hovås GA77. BRF Boulevarden äger 72 % och Broods resten och ansvarar gemensamt för skötseln. Det finns även dagvattenledningar och fördröjningsmagasin i gränderna. Dessa ingår i gemensamhetsanläggning Hovås GA68 som sköts av Nya Hovås Samfällighetsförening.

VALBEREDNING

På föreningsstämman 2024-11-27 valdes följande som valberedare:



Lena Rugås (Ordförande)



Susan Eliasson

Förslag på ny valberedning:



Lotta Blomé (Ordförande)



Evin Genc

Koordinator och tvåbarnsmamma som gillar matlagning och träning.

STYRELSE

Avgående ledamöter:

Johan Torstensson, Björn Nilsson, Anna Öwrin

Valberedningens förslag till ny styrelse:



Susanna Lindenhag (1 år)

Pensionär och jurist som arbetat inom kronofogden och bank. Spelar boule och bridge.



Dick Eriksson (1 år)

Pensionär som har arbetat med produktutveckling inom verkstadsindustrin, gillar fotboll.



**Marie Sofie Runås
Unger (1 år)**

Pensionär. Tidigare verksam inom bank.



Uno Karlsson (Ordförande 1år)

Pensionerad tekniker och säljare på golvföretag. Sportintresserad och spelar mycket golf.



Carl-Johan Starck (2 år)



**Anders Jakobsson (2
år)**

Halvpensionerad egenföretagare. Fritidsboende och golf.



Victor Abrahamsson (2år)

Privatrådgivare på bank. Gillar natur och friluftsliv.

REVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT

Valberedningens förslag till revisor respektive revisorssuppleant:



Sven Wennberg (1 år)

Har bott i föreningen sen 2017. Är nyligen pensionär och har arbetat med ekonomi och revision under sina yrkesverksamma år.



Sanna Törnros (1 år)

Supply Chain developer, som gillar träning och resor.

ARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR

Valberedningens förslag för arvoden och ersättningar:

Arvoden exklusive sociala avgifter enligt nedan, relateras till gällande prisbasbelopp den dagen då ordinarie föreningsstämma hölls.

Styrelsen

Totalt arvode till styrelsen att fördela: Prisbasbelopp x 2,0 (=118 400 kr år 2026)

Vid stora pågående ombyggnadsprojekt skall styrelsearvodet öka med 20 procent.

Revisor

Revisor: Prisbasbelopp x 0,06 (= 3 552 kr år 2026)

Revisorssuppleant: 0 kr

Valberedningen

Prisbasbelopp x 0,06 per person (= 3 552 kr år 2026)

Förlorad arbetsinkomst

Mot uppvisande av löneavdrag utgår ersättning för förlorad arbetsinkomst vid förrättning under ordinarie arbetstid, till exempel för möten med entreprenörer.

Förrättning under ordinarie arbetstid bör så långt som möjligt ske restriktivt.

Bilersättning

Vid resor med egen bil på uppdrag av föreningen, utgår ersättning per mil enligt av Skatteverket fastställt gränsvärde för skattefri bilersättning från arbetsgivare.

S E R V I T U T S A V T A L

Detaljplan Närcentrum vid Brottkärrsmotet

- Parter:**
- Göteborgs kommun** (212000–1355), genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Kommunen såsom ägare av fastigheten Göteborg Skintebo 13:1 med flera, nedan kallad härskande fastighet
- Bostadsrättsföreningen Fritiden** (769632–5468), C/o Föreningsbrevlåda Klåvavägen 70, 436 57 Hovås, nedan kallad fastighetsägaren såsom ägare av fastigheten Göteborg HOVÅS 451:72
- Bostadsrättsföreningen Solgränd** (769627–4955), C/o Brf Solgränd Nabo 112773, Fe 617, 107 76 Stockholm, nedan kallad fastighetsägaren såsom ägare av fastigheten Göteborg HOVÅS 451:61
- Hsb Bostadsrättsförening Boulevarden I Göteborg**, (769627–8576), C/o Hsb Göteborg Box 31111, 400 32 Göteborg, nedan kallad fastighetsägaren såsom ägare av fastigheten Göteborg HOVÅS 451:60
- Lilla Huset I Nya Hovås Ab** (556898–5138), Box 1095, 405 23 Göteborg, nedan kallad fastighetsägaren såsom ägare av fastigheten Göteborg HOVÅS 451:70
- Bostadsrättsföreningen Hovås Entré** (769637–9523), c/o Brf Hovås Entré (Kundnr: 454097), FE 231, 831 88 Östersund, nedan kallad fastighetsägaren såsom ägare av fastigheten Göteborg HOVÅS 451:68, nedan kallad tjänande fastigheter

1. Bakgrund

För fastigheterna gäller detaljplan 5171, laga kraftvunnen 2014-05-20.

Syftet med servitutsupplåtelsen är att bilda servitut för en belysningsanläggning inklusive, belysningsstolpar, fundament samt el-ledningar för Kommunens fastighet Skintebo 13:1.

2. Servitutsupplåtelse

Till förmån för härskande fastighet upplåts med servitutsrätt och för stadigvarande bruk ett område inom de tjänande fastigheterna för belysningsändamål. Nedan servitutsområden kallas gemensamt ("Belysningsanläggningen"). Belysningsanläggningens konstruktion utgörs av belysningsstolpar, fundament samt el-ledning.

3. Servitutsområde

3.1 Servitutsområde inom Göteborg HOVÅS 451:72

Servitutsområdet består av två områden och är markerade med blått i **bilaga 1**, och utgör ca 16,82 kvm samt ca 91,87 kvm.

3.2 Servitutsområde inom Göteborg HOVÅS 451:61

Servitutsområdet består av två områden och är markerade med blått i **bilaga 1**, och utgör ca 34,56 kvm samt ca 24,75 kvm.

3.3 Servitutsområde inom Göteborg HOVÅS 451:60

Servitutsområdet består av två områden och är markerade med blått i **bilaga 1**, och utgör ca 26,64 kvm samt ca 4,92 kvm.

3.4 Servitutsområde inom Göteborg HOVÅS 451:70

Servitutsområdet består av ett område och är markerat med blått i **bilaga 1**, och utgör ca 56,02 kvm.

3.5 Servitutsområde inom Göteborg HOVÅS 451:68

Servitutsområdet består av ett område och är markerat med blått i **bilaga 1**, och utgör ca 21,52 kvm.

4. Anläggningens konstruktion, samt rättigheter och skyldigheter

Kommunen äger rätt att inom servitutsområdena anlägga, nyttja och bibehålla Belysningsanläggningen.

Efter avslutade anläggningsarbeten ska Kommunen i görligaste mån återställa berört servitutsområde till det skick marken hade innan de aktuella arbetena påbörjades, samt ersätta eventuell skada som vållats därutöver.

De tjänande fastigheterna sköter servitutsområdet inom den egna fastigheten.

Kommunen ansvarar för eventuella skador på tjänande fastigheter orsakade av belysningsanläggningen. Skulle anspråk från tredje man ställas på berörd fastighetsägare på grund av sådan skada eller risk för skada, äger fastighetsägaren rätt att kräva motsvarande belopp från Kommunen.

Inom servitutsområdena får fastighetsägarna ej uppföra byggnad, större anläggning, plantera större träd och växter eller på annat sätt ändra markförhållandena så att belysningsanläggningen påverkas.

5. Tillträde

Servitutsområdet får tillträdas så snart detta avtal undertecknats av samtliga parter.

6. Ersättning

Någon särskild ersättning för servitutet enligt detta avtal ska inte utgå.

7. Inskrivning

Kommunen äger rätt att utan hörande av fastighetsägarna säkerställa servitutsrätten genom inskrivning i tjänande fastigheter.

Detta avtal är upprättat i sex likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den
för **Göteborgs kommun, exploateringsnämnden**

Sanna Gavel

Ort/datum
för fastigheten **HOVÅS 451:72**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort/datum
för fastigheten **HOVÅS 451:61**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort/datum

för fastigheten **HOVÅS 451:60**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort/datum
för fastigheten **HOVÅS 451:70**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort/datum
för fastigheten **HOVÅS 451:68**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilagor
Bilaga 1, karta

