







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 229 kr/kvm	**Investeringsbehov** 277 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 647 kr/kvm
Räntekänslighet 9 %	**Energikostnad** 184 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 852 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Jästen i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 229 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Kommande år är inget större underhållsarbete inplanerat vilket gör att detta nyckeltal kommer att förbättras. Vi planerar att amortera på lån som ska omplaceras under 2026 vilket innebär att ränteutgifterna minskar på sikt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 277 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande. Aktuella underhållsåtgärder genomförs i enlighet med denna. Under det kommande året planerar vi att bygga om bastun för att effektivisera ytorna och minska energiförbrukningen. Utbyggnad av laddkapaciteten i garaget bevakas för att möta efterfrågan från medlemmarna.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 647 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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 strategi för att minimera riskerna med de lån som tagits upp.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar samt arbetar med räntenivåer vid omplacering av de lån som förfaller. Amorteringarna minskar räntekänsligheten då den totala låneportföljen minskar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 184 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Föreningen arbetar kontinuerligt med energisparande åtgärder som en del i att trimma underhållsplanen. Åtgärder som påverkar energiförbrukningen prioriteras, exempelvis ombyggnad av bastun.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 852 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften bedöms vara i paritet med de åtgärder som finns planerade i underhållsplanen.
En mindre ökning av årsavgiften kan vara nödvändig för att finansiera de åtgärder som i framtiden behövs för att bibehålla fastighetens standard och tekniska kvaliteter, samt minska förbrukningskostnader på t.e.x energi.
Vi behöver också genomföra de nyinvesteringar som krävs för att uppdatera system i nivå med teknikutvecklingen. Exempel på nyinvesteringar är datanätet och den nya låssystemet. Även prisutvecklingen på köpta tjänster såsom vatten, avfallshantering och annat ska täckas av årsavgifterna.

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 Jästen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6520 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stampen 6:21	1988-09-09	1992
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 306
71	garageplatser	780
1	lokaler (hyresrätt)	338
Totalt 209 objekt		**11 424**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 66 st 2 rok, 37 st 3 rok, 12 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155557570733523 Signerat MM, AB, FGD, BA, AJ, GL, EL, NA, NL, HK

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Stampen GA:15	G:A		68 / 100	Kvartersgård
Göteborg Stampen GA:14	G:A		28 / 100	Spillvattenledningar
Göteborg Stampen GA:6	G:A	716444-3538	29 / 100	Sopsuganläggning med terminalutrustning och med till terminalen anslutna ledningar i mark och byggnader med därtill hörande sop-och transportluftventiler med anordningar för mätning och fjärrmanövrering
Göteborg Stampen GA:9	G:A		81 / 573	Garageanläggning med tillhörande erforderliga anordningar och tillbehör såsom nedfartsramp, Trappuppgångar, Hiss, Ventilationsanläggning, Ledningar för försörjning av va och el mm.
Göteborg Stampen GA:13	G:A	716447-2701	33 / 100	Kommunikationsytor, Dagvattenledningar med brunnar samt belysning

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Michaelson	Ordförande
Florencio Garcia	Ledamot
Bert Andersson	Ledamot
Ann-Christin Jaeger	Ledamot
Anders Björkman	Ledamot
Gustav Lindberg	Ledamot
Nicklas Allenby	Ledamot
Ellinor Lygner	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Lindberg, Ann-Christine Jaeger, Nicklas Allenby och Anders Björkman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Jaeger, Malin Michaelson, Anders Björkman och Gustav Lindberg.

Revisorer har varit: Niklas Lundblad med Lasse Collvik som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hortencia Bustos (sammankallande), Barbro Fors Collvik, samt Anders Fridehäll, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

En fixaredag har genomförts med städning både ute och inne samt inventering av gemensamma lokaler. Flaggstången fälldes och tvättades innan den åter restes. Avslutningsvis grillade vi och fikade tillsammans på gården. Ett 20-tal medlemmar deltog.
Ett medlemsmöte med glögg, pepparkakor och information om kommande års höjda avgifter och verksamhet. 45 medelemmar med anhöriga deltog.
En arbetsgrupp bestående av medlemmar och styrelserepresentanter har diskuterat enkätresultatet från 2023 inför renovering av bastun, ett skissförslag har tagits fram som ska bearbetas och genomföras under 2026.
Medlemmar engagerade i trädgårdsgruppen har ombesörjt och skött om fina krukor och växter på gården.
Under året har systematisk brandskyddskontroll (SBA) genomförts vid ett par tillfällen.
Tätningar av gårdsbjälklaget som tidigare läckt, särskilt vid stuprören, har slutförts.
Under våren har måsbon tagits bort på taken och måsarna bekämpats i samverkan med grannföreningarna.
Rondering av föreningens utrymmen genomförs regelbundet både för allmän säkerhet och skyddsrum.
Container för blandat, brännbart avfall har tillhandahållits för medlemmarna.
Styrelsen arbetar systematiskt igenom energifrågorna utifrån den energianalys som gjordes 2021 och under året har temperaturgivare monterats i samtliga lägenheter och en översyn av samtliga fönsters tätning mm. Medlemmarna och föreningen har gemensamt ansvar för fönstren och översynen har visat att de är i gott skick och med justeringar har livslängden förlängts.
Göteborgs Energi har bytt sin del av undercentralen för fjärrvärme.
Nya upphandlingar i konkurrens i syfte att sänka kostnaderna har genomförts för fastighetsförsäkring och tekniskt avtal (fastighetsskötsel, trädgård och städ). Vi har åter upphandlat Länsförsäkringar på försäkring och HSB för tekniskt avtal eftersom de hade de sammantaget bästa erbjudandena.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fastighetsexpedition och del av hobbyrum har byggts om till två små lägenheter.
- Ombyggnad i garage.
- Uppdatering och effektivisering av värme och ventilationssystemet.
- Digitalt inpasserings- och bokningssystem har installerats och uppgraderas löpande.
- Bredbandsinstallation och senare uppgradering av densamma.
- Ombyggnad av samlingslokal och kök.
- Reparationer av tegelfasaderna.
- Reparation av dräneringsbrunnar mm på gården.
- Renovering av hissmaskiner, linor och hisskorgar.
- Renovering av gästrum.
- Successivt urbyte av maskiner i tvättstugan.
- Utbyte av ventilationsaggregat.
- Rustat upp ÅV-rummet och installerat ozonaggregat.
- Utbyte av belysning till mer energieffektiv anläggning.

Dokument-ID 09222115557570733523 Signerat MM, AB, FGD, BA, AJ, GL, EL, NA, NL, HK

- Infört IMD-el.
- Huvudnyckelsystemet bytt till Iloq.
- Temperaturgivare installerat i samtliga lägenheter.
- Samtliga fönster har setts över och justerats för förlängd livslängd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren

- Renovering av bastu utrymmena.
- Fortsatt arbete med ytterligare energioptimeringar.
- Utreda solceller på taken.
- Se över garaget avseende ytterligare laddplatser, linjemarkering mm.
- Byta golvbrunnar och avloppsledningar i garaget.
- Avtalsöversyn.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	229	186	243	260	253
Skuldsättning, kr/kvm	6 647	6 761	7 285	7 313	7 341
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 369	7 495	7 524	7 553	7 582
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	184	174	157	154	141
Årsavgifter, kr/kvm	852	821	770	715	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	85	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	907	864	878	809	787
Nettoomsättning, tkr	10 204	9 788	9 171	8 531	8 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	-691	-1 848	-532	225	-411
Soliditet, %	40	40	41	41	41

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. Från år 2024 och framåt beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar 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 möte 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. Fr o m 2023 ingår individuell mätning av el i nyckeltalet årsavgifter.

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

Föreningen har relativt höga avskrivningar vilket bidrar till det negativa resultatet.
I föreningens femårsprognos ligger höjningar av årsavgiften varje år.
Föreningens kassaflöde ökar med 717 445 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 229kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3% 2026-01-01. Föreningen ser kontinuerligt över avtal för drift med förnyad konkurensutsättning eller omförhandlingar, samt arbetar aktivt med omsättning av lån och placering av kapital.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	37 139 483	0	0	37 139 483
Upplåtelseavgifter, kr	8 260 518	0	0	8 260 518
Underhållsfond, kr	696 656	0	106 870	803 526
S:a bundet eget kapital, kr	**46 096 657**	**0**	**106 870**	**46 203 527**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 508 507	-1 847 569	-106 870	7 554 068
Årets resultat, kr	-1 847 569	1 847 569	-691 227	-691 227
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 660 938**	**0**	**-798 097**	**6 862 841**
S:a eget kapital, kr	**53 757 595**	**0**	**-691 227**	**53 066 368**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 675 000 kr samt ianspråktagande skett med 568 130 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	7 660 938
Årets resultat, kr	-691 227
Reservation till underhållsfond, kr	-675 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	568 130
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 862 841**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**6 862 841**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 203 918	9 787 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 436	86 552
Summa Rörelseintäkter		**10 364 354**	**9 874 211**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 783 016	-6 396 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 368	-207 684
Personalkostnader	Not 6	-373 201	-246 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 734 318	-2 709 279
Summa Rörelsekostnader		**-9 048 903**	**-9 559 852**
Rörelseresultat		**1 315 451**	**314 359**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 588	77 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 064 266	-2 239 072
Summa Finansiella poster		**-2 006 678**	**-2 161 928**
Resultat efter finansiella poster		**-691 227**	**-1 847 569**
Resultat före skatt		**-691 227**	**-1 847 569**
Årets resultat		**-691 227**	**-1 847 569**

Dokument-ID 092221155557570733523 Signerat MM, AB, FGD, BA, AJ, GL, EL, NA, NL, HK

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	125 996 949	128 665 837
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	133 774	31 986
Summa Materiella anläggningstillgångar		**126 130 723**	**128 697 823**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**126 131 223**	**128 698 323**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 502	3 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 343 364	2 270 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	668 449	805 761
Summa Kortfristiga fordringar		**3 013 315**	**3 079 825**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 553 514	2 021 810
Summa Kortfristiga placeringar		**2 553 514**	**2 021 810**
Summa Omsättningstillgångar		**5 566 829**	**5 101 635**
Summa Tillgångar		**131 698 052**	**133 799 958**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 400 001	45 400 001
Fond för yttre underhåll		803 526	696 656
Summa Bundet eget kapital		**46 203 527**	**46 096 657**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 554 068	9 508 507
Årets resultat		-691 227	-1 847 569
Summa Fritt eget kapital		**6 862 841**	**7 660 938**
Summa Eget kapital		**53 066 368**	**53 757 595**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 000 000	31 184 817
Summa Långfristiga skulder		**43 000 000**	**31 184 817**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 940 399	46 055 582
Leverantörsskulder		991 861	1 099 006
Skatteskulder		19 071	26 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	307 397	284 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 372 956	1 391 514
Summa Kortfristiga skulder		**35 631 684**	**48 857 545**
Summa Skulder		**78 631 684**	**80 042 362**
Summa Eget kapital och skulder		**131 698 052**	**133 799 958**

Dokument-ID 092221155557570733523 Signerat MM, AB, FGD, BA, AJ, GL, EL, NA, NL, HK

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 315 451	314 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 734 318	2 709 279
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 734 318**	**2 709 279**
Erhållen ränta	61 484	70 259
Erlagd ränta	-2 095 656	-2 189 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 015 597**	**903 997**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	248 354	18 234
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-79 288	-30 786
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**169 066**	**-12 553**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 184 663**	**891 444**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-167 218	-2 026 970
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-167 218**	**-2 026 970**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 300 000**	**-300 000**
Årets kassaflöde	**717 445**	**-1 435 526**
Likvida medel vid årets början	**4 147 294**	**5 582 820**
Likvida medel vid årets slut	**4 864 739**	**4 147 294**

Dokument-ID 092221155557570733523 Signerat MM, AB, FGD, BA, AJ, GL, EL, NA, NL, HK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	23 975 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 388 624	8 128 404
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	387 024	332 707
	Hyror lokaler	501 092	494 892
	Hyror garage och parkeringsplatser	667 747	665 063
	Hyror förbrukningsbaserad	30 550	12 779
	Hyror övrigt	11 520	10 560
	Övriga primära intäkter	224 378	149 948
	Summa Bruttoomsättning	**10 210 935**	**9 794 353**
	Hyresbortfall	-7 017	-6 694
	Summa	**-7 017**	**-6 694**
	Summa Nettoomsättning	**10 203 918**	**9 787 659**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	141 078	37 838
	Övriga sekundära intäkter	19 358	48 714
	Summa Övriga rörelseintäkter	**160 436**	**86 552**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 550 889	-1 501 596
	Snö och halk-bekämpning	-11 354	-45 527
	Reparationer	-412 804	-587 361
	Planerat underhåll	-568 130	-1 228 584
	El	-722 295	-651 726
	Uppvärmning	-874 404	-884 100
	Vatten	-506 060	-453 896
	Sophämtning	-361 596	-302 003
	Fastighetsförsäkring	-148 622	-131 303
	Kabel-TV och bredband	-201 728	-194 772
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-336 168	-320 100
	Övriga driftkostnader	-88 967	-95 114
	Summa Driftskostnader	**-5 783 016**	**-6 396 082**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-429	-10 087
	Administrationskostnader	-49 295	-42 513
	Extern revision	-19 968	-19 500
	Konsultkostnader	-5 469	-66 961
	Medlemsavgifter	-50 100	-50 100
	Föreningsverksamhet	-24 226	-4 923
	Övriga förvaltningskostnader	-8 882	-13 601
	Summa Övriga externa kostnader	**-158 368**	**-207 684**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-272 455	-193 639
	Revisionsarvode	-12 210	-7 696
	Övriga arvoden	-30 554	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-58
	Sociala avgifter	-57 982	-45 414
	Summa Personalkostnader	**-373 201**	**-246 807**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 668 888	-2 668 888
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-65 430	-40 391
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 734 318**	**-2 709 279**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	24 214	50 657
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	33 374	26 487
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**57 588**	**77 144**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 063 375	-2 238 046
	Övriga räntekostnader	-891	-1 026
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 064 266**	**-2 239 072**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 182 851	157 499 682
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 300 000	15 300 000
	Årets investeringar	0	2 026 970
	Årets utrangering låssystem pga nyinvestering	0	-343 801
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**174 482 851**	**174 482 851**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-45 817 014	-43 491 927
	Årets avskrivningar	-2 668 888	-2 668 888
	Årets utrangering låssystem pga nyinvestering	0	343 801
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-48 485 902**	**-45 817 014**
	Utgående redovisat värde	**125 996 949**	**128 665 837**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 598 000	2 679 000
Summa	**282 998 000**	**312 679 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	134 961 750	134 961 750
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**134 961 750**	**134 961 750**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	316 643	316 643
	Årets investeringar	167 218	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**483 861**	**316 643**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-284 657	-244 266
	Årets avskrivningar	-65 430	-40 391
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-350 087**	**-284 657**
	Utgående redovisat värde	**133 774**	**31 986**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 311 225	2 125 484
	Övriga fordringar	32 139	144 601
	Summa Övriga fordringar	**2 343 364**	**2 270 085**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 989	6 885
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	665 460	798 876
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**668 449**	**805 761**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 000 000
	Placeringar SBAB	1 053 514	1 021 810
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 553 514**	**2 021 810**

Dokument-ID 09222115557570733523 Signerat MM, AB, FGD, BA, AJ, GL, EL, NA, NL, HK

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,62%	2028-06-01	15 000 000	0
Stadshypotek	1,19%	2027-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	0,81%	2026-03-01	9 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,77%	2028-11-15	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,2%	2026-09-17	4 755 582	0
Nordea Hypotek AB	2,2%	2026-09-17	7 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,58%	2027-04-21	13 000 000	0
Swedbank Hypotek	4,32%	2026-09-25	12 184 817	300 000
			75 940 399	**300 000**

Långfristig del	43 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	32 940 399
Kortfristig del	32 940 399
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	0	30 104
Källskatt och sociala avgifter	147 719	105 811
Inre fond	116 999	116 999
Övriga kortfristiga skulder	42 679	31 887
Summa Övriga skulder	**307 397**	**284 801**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	992 121	951 965
Upplupna räntekostnader	111 912	143 302
Övriga upplupna kostnader	268 923	296 247
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 372 956**	**1 391 514**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jästen i Göteborg, org.nr. 716447-6520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jästen i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Jästen i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Lundblad
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Malin Michaelson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:14:24

Anders Björkman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:23:34

Florencio Garcia Diaz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 07:27:56

Bert Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:04:17

Ann-Christin Jaeger
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:59:34

Gustav Lindberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:11:38

Ellinor Lygner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:01:52

Nicklas Allenby
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 16:35:39

Niklas Lundblad
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 21:43:08

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 16:01:35

Revisionsberättelse 2025

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

Niklas Lundblad
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 21:41:04

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 16:01:01

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.