



# Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Delsjövägen i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Förvärv	Kommun
Torp 43:1	Lilla Torps Allé 17	1948	Göteborg
Torp 44:2	Lillatorpsgatan 18	1948	Göteborg
Torp 45:1	Iskällareliden 1, 3, 5, 7, 9, 11	1948	Göteborg
Torp 46:1	Iskällareliden 13, 15	1948	Göteborg
Torp 47:1	Iskällareliden 8, 10	1948	Göteborg
Torp 48:1	Iskällareliden 12, 14	1948	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrevs om under 2018.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 196 bostadsrätter om totalt 12 197 kvm och 15 lokaler om 1 326 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 980 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Sveningsson	Ordförande
Alma Brinkman	Styrelseledamot
Eva Gunilla Walter	Styrelseledamot
Karl Fredrik Ingvar Nilsson	Styrelseledamot
Malin Forsberg	Styrelseledamot
Marie Thérèse Lillebil Ymerson	Styrelseledamot
Rickard Nils Erik Segerfelt	Styrelseledamot
Roland Doggwiler	Styrelseledamot
Ulf Axel Jörgen Bokinge	Styrelseledamot
Hampus Sällström	Suppleant
Hans Tomas Dahlén	Suppleant
Jan Åström	Suppleant

### Valberedning

Linda Storkull  
Klas Hanson  
Niclas Merits  
Carl-Peter Mononen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Bokinge, Ulf Axel Jörgen. Forsberg, Malin Leifsdotter. Sveningsson, Hans Erik Martin. Walter, Eva Gunilla.

### Revisorer

Daniel Larin	Auktoriserad revisor	JPA Revision AB
Malcolm Resare	Internrevisor	
Ulf Jakob Sandin	Suppleant internrevisor	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takbyte, fasadrenovering och fönstermålning - Etapp 3B (hus 1 och 17)  
Takbyte, fasadrenovering och fönstermålning - Etapp 3A (hus 5 och 3)
- 2023** ● Tak/fasad och fönstermålning - Etapp 2B (hus 7, 8 och 10)  
Tak/fasad och fönstermålning - Etapp 2A (hus 9, 11 och 13)
- 2022** ● Tak/fasad och fönstermålning - Etapp 1 (hus 12, 14 och 15)

- 2021** ● Renovering av kallgarage  
Ommålning redskap på lekplatser
- 2020-2021** ● Relining stammar i bottenplattan - Relining av liggande stammar i bottenplattan på samtliga hus
- 2017-2018** ● Förbättring av belysning utemiljön och källaringångar
- 2017** ● Dränering hus 5, 7, 8, 9, 10, 11 och 13
- 2016-2017** ● Dränering hus 1, 3, 17 och affärshuset
- 2014** ● Upprustning av lekplatser  
Dränering hus 12, 14 och 15
- 2013** ● Byte av porttelefonsystem
- 2012-2013** ● Renovering av undercentraler
- 2011-2012** ● Fönsterom målning  
Tätning av fasader
- 2001-2004** ● Fönsterrenovering
- 1998-1999** ● Stamrelining - Stamrenovering, stående stammar, med Dakkimetoden  
Elstambyte
- 1993** ● Renovering av balkonger

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Takbyte, fasadrenovering och fönstermålning - Etapp 4A (Affärshuset, Lillatorpsgratan 18)

#### Avtal med leverantörer

Administration av porttelefonisystem och digital bokning	Certego
Administration av uppställningsplatser	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Vattenfall/Kungälv Energi
Fastighetsskötsel	HSB Göteborg
Fjärrvärme och energitjänstavtal	Göteborg Energi
Förvaltartjänst	SBC
Internetleverantör	Telenor
Service av robotgräsklippare	Mera Maskin
System för elbilsaddning	Eways/Voltiva
Trappstädning	HSB Göteborg
Trädgårdsskötsel	ProGarden genom SBC
TV minimalt grundutbud	Tele2

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 fortsatte tyvärr de brutala konflikterna i vår omvärld oavbrutet. Rekordmånga länder och invånare gick till val och mycket av nyhetsrapporteringen kretsade kring presidentvalet i USA. Många frågade sig hur demokratin skulle påverkas runt om i världen. Osäkerheten är fortfarande stor och snabba förändringar i politiska beslut runt om i Europa och världen får konsekvenser även för vår "lilla" gemensamma ekonomiska bostadsrättsförening.

I Sverige, och många andra länder, lyckades man under 2024 trycka tillbaka den stigande inflationen, vilket ledde till att riksbanken under året kunde sänka styrräntan i omgångar från 4% till 2,5%. Detta har lett till sänkta bolåneräntor för bolånetagare och även räntorna på föreningens gemensamma lån sjunker nu för första gången på ett antal år vilket är mycket positivt.

Föreningens arbete 2024 präglades likt 2023 till stor del av det fortsatta arbetet rörande tak, fasad och fönster. Under mars - juni 2024 slutfördes arbetet rörande Iskällareliden 3 och 5. Under augusti - december slutfördes även Iskällareliden 1 och Lilla Torps Allé 17. Det finns ett antal moment samt besiktningsanmärkningar som kvarstår avseende samtliga etapper som kommer åtgärdas under våren 2025.

Föreningen har fortsatt att arbeta med Energi och Miljöfrågor enligt den framtagna miljöpolicy och under 2024 slutfördes installationen av ytterligare 20 stycken laddplatser för el-bilar.

Som ett resultat av några vattenskador i våtrum inom föreningen under 2023 beslutade styrelsen att genomföra en besiktning av samtliga badrum under 2024. Arbetet med okulär inspektion utfördes under våren och hösten i samarbete med SBC. Under detta arbete uppmärksammades ytterligare tre stycken vattenskador orsakade av bristande tätskikt med äldre golvbrunn. Ingreppen för dessa badrum är stora och kostsamma för både föreningen och den enskilda medlemmen.

Föreningens stående stammar relinades med den så kallade Dakki metoden för snart 25 år sedan samtidigt som flertalet av föreningens badrum renoverades under samma period. Många av dessa badrum har nu efter 25 år, enligt besiktningen, uppnått sin tekniska livslängd. Styrelsen kommer fortsätta analysera besiktningsprotokollen under 2025 och uppdatera underhållsplanen därefter.

Föreningen genomförde sin ordinarie årsstämma 12 juni och styrelsen vill passa på att tacka alla medlemmar som hade möjlighet att närvara. Styrelsen vill samtidigt rikta ett stort tack till alla medlemmar som på eget initiativ, under året, löst olika problem inom föreningen och aktivt bidrar till ett trevligt och attraktivt boende.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 föll inflationen tillbaka under riksbankens mål om 2% vilket ledde till att styrräntan kunde sänkas i omgångar från 4% till 2,5%. Vid ingången av 2024 hade föreningen drygt 37,5 MSEK i lån och 100% av detta var sk. kortfristiga lån med rörlig ränta (90 dagar) allt med en bindningstid på 1 år.

Under 2024 har föreningen tagit nya lån (ca 15 MSEK) för att bekosta etapp 3 av tak/fasad och fönsterrenoveringen. Samtidigt har föreningen aktivt bevakat det sjunkande ränteläget och vid tillfällen under året bundit vissa lån på löptider om 2 alt 3 år. Föreningen har en budgeterad räntekostnad för 2025 om ca 1,65 MSEK för föreningens gemensamma lån.

Trots den sjunkande inflationen så höjdes många av avtalen med olika leverantörer mer än normalt inför 2024. Avgifter för VA och sophämtning har för både 2023 och 2024 höjts med över 10% per år. För 2025 höjs båda dessa avgifter med ytterligare 18% respektive 19%.

Göteborgs Energi aviserade höjningar på fjärrvärmens och inför 2024 höjdes kostnaden för fjärrvärmens med ytterligare ca 9%. För 2025 är höjningen ca 8%. Då värme fortsatt är föreningens största kostnad påverkar detta givetvis vår gemensamma ekonomi. Föreningen arbetar därför aktivt med att se över samtliga avtal och omförhandla dessa för att kunna hålla nere föreningens gemensamma kostnader.

Som ett led i detta arbete slöts ett nytt avtal med Telenor rörande gruppanslutning av bredbandstjänster för samtliga medlemmar. Föreningens kostnad sjönk med ca 44%.

Under hösten har samtliga avtal rörande snöröjning, lokalvård och fastighetsskötsel upphandlats. Från 1/1 2025 utförs samtliga dessa tjänster av SBC.

Föreningen har under 2024 efter ett stämmobeslut 2022-06-08 givit bostadsrättshavaren på Iskällareliden 7B tillstånd att utföra ombyggnad i enligt med motionen samt av Göteborgs kommun beviljat bygglov. Bygglov beviljades 2024 och råvinden såldes därmed till medlem för 318 750 kr.

Som ett led i budgetarbetet under hösten 2024 så höjdes årsavgifterna med +7% från 2025-01-01. Hyror för uppställningsplatser höjdes också med +7%. Indexerade lokalhyresavtal inom föreningen höjdes med KPI.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 264 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 266 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 242 057	12 172 020	11 144 679	10 640 798
Resultat efter fin. poster	-3 433 748	-4 357 569	827 765	2 549 018
Soliditet (%)	4	12	26	30
Yttre fond	4 511 220	9 057 742	6 583 615	4 683 615
Taxeringsvärde	314 940 000	314 940 000	314 940 000	301 267 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	811	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	80,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 271	3 076	1 933	1 452
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 726	2 684	1 758	1 320
Sparande per kvm totalyta, kr	138	227	176	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	28	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	165	160	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	44	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	228	237	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	3,37	-	-
Räntekänslighet (%)	4,85	3,79	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror i stor del på kostnader för fönstermålning/renovering. Under projektet rörande tak/fasader och fönster så kan föreningen inte skriva av kostnaderna som grundar sig i fönstermålningen. Dessa kostnader tas istället direkt på årets resultaträkning (-3 312 396 kr) som är redovisade under Planerade Underhåll i Not 6.

Det negativa resultatet kompenseras med att medel ur fond för yttre underhåll ianspråkats.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	329 275	-	318 750	648 025
Upplåtelseavgifter	2 316 560	-	-	2 316 560
Fond, yttre underhåll	9 057 742	-6 036 782	1 490 260	4 511 220
Balanserat resultat	-1 924 075	1 679 213	-1 490 260	-1 735 122
Årets resultat	-4 357 569	4 357 569	-3 433 748	-3 433 748
<b>Eget kapital</b>	<b>5 421 933</b>	<b>0</b>	<b>-3 114 998</b>	<b>2 306 935</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-244 862
Årets resultat	-3 433 748
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 490 260
<b>Totalt</b>	<b>-5 168 870</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 455 730
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 713 140</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 242 065	12 172 009
Övriga rörelseintäkter	3	338 164	428 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 580 229</b>	<b>12 600 819</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 813 207	-13 098 698
Övriga externa kostnader	9	-898 124	-809 590
Personalkostnader	10	-298 933	-306 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 900 465	-1 491 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 910 729</b>	<b>-15 707 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 330 500</b>	<b>-3 106 244</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 860	11 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 113 108	-1 262 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 103 248</b>	<b>-1 251 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 433 748</b>	<b>-4 357 569</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 433 748</b>	<b>-4 357 569</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	56 374 809	37 227 566
Maskiner och inventarier	13	385 290	495 792
Pågående projekt		93 433	7 154 139
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 853 532</b>	<b>44 877 497</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 854 032</b>	<b>44 877 997</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		92 632	92 986
Övriga fordringar	16	2 002 520	2 279 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	583 558	815 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 678 710</b>	<b>3 187 778</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 800	396 477
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 800</b>	<b>396 477</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 680 510</b>	<b>3 584 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 534 542</b>	<b>48 462 251</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 964 585	2 645 835
Fond för yttre underhåll		4 511 220	9 057 742
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 475 805</b>	<b>11 703 577</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 735 122	-1 924 075
Årets resultat		-3 433 748	-4 357 569
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 168 870</b>	<b>-6 281 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 306 935</b>	<b>5 421 933</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	29 813 800	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 813 800</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	22 281 899	37 524 045
Leverantörsskulder		2 962 783	2 832 393
Skatteskulder		27 309	42 796
Övriga kortfristiga skulder		53 106	248 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 088 710	2 392 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 413 807</b>	<b>43 040 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 534 542</b>	<b>48 462 251</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 330 500</b>	<b>-3 106 244</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 900 465	1 491 894
	<b>569 965</b>	<b>-1 614 350</b>
Erhållen ränta	9 860	11 660
Erlagd ränta	-2 092 307	-1 079 315
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 512 482</b>	<b>-2 682 005</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 846	-121 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-405 166	1 083 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 784 802</b>	<b>-1 720 678</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 876 501	-12 884 765
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13 876 501</b>	<b>-12 884 765</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	318 750	0
Upptagna lån	15 871 873	15 000 000
Amortering av lån	-1 300 219	-932 408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>14 890 404</b>	<b>14 067 592</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-770 899</b>	<b>-537 851</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 613 642</b>	<b>3 151 493</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 842 743</b>	<b>2 613 642</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Brf Delsjövägen i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,57 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Maskiner	20 - 33,33 %
Markanläggningar	2,5 %
Markinventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 728 376	9 940 860
Rabatter p-platser/garage	0	-141
Hysesintäkter lokaler	260 924	220 434
Hysesintäkter lokaler, moms	1 137 648	1 006 460
Hysesintäkter garage	395 878	367 159
Hysesintäkter p-plats	421 860	388 237
Hysesintäkter p-plats, moms	53 100	45 288
Hysesintäkter förråd	56 679	61 854
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-476
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-5 949	0
El, moms	0	291
Elintäkter laddstolpe moms	64 431	47 924
Administration	12 000	7 000
Övernattnings-/gästlägenhet	36 300	34 800
Dröjsmålsränta	0	180
Pantsättningsavgift	21 678	15 225
Överlåtelseavgift	25 674	16 964
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	3 479	0
Andrahandsuthyrning	29 783	17 652
Vidarefakturerade kostnader	0	2 310
Öres- och kronutjämning	8	-11
<b>Summa</b>	<b>13 242 065</b>	<b>12 172 009</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	72 061
Försäkringsersättning	326 409	339 620
Återbäring försäkringsbolag	11 755	17 129
<b>Summa</b>	<b>338 164</b>	<b>428 810</b>



#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	421 341	462 166
Fastighetsskötsel utöver avtal	70 606	60 648
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	81 534	141 788
Städning enligt avtal	257 763	247 903
Städning utöver avtal	1 500	0
Sotning	18 624	0
Besiktningar	225 706	0
Brandskydd	4 273	7 182
Gårdkostnader	17 501	17 709
Gemensamma utrymmen	9 614	0
Sophantering	0	2 122
Garage/parkering	6 214	4 582
Snöröjning/sandning	193 200	45 240
Serviceavtal	31 244	46 703
Fordon	26 238	7 854
Förbrukningsmaterial	35 231	17 315
<b>Summa</b>	<b>1 400 589</b>	<b>1 061 211</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	52 476	37 034
Trapphus/port/entr	1 732	8 639
Källarutrymmen	0	1 591
Dörrar och lås/porttele	92 772	79 856
VVS	75 548	93 202
Värmeanläggning/undercentral	44 857	3 163
Ventilation	7 507	7 247
Elinstallationer	153 241	38 128
Garage/parkering	16 437	2 478
Vattenskada	900 898	421 164
Skador/klotter/skadegörelse	-34 102	8 498
<b>Summa</b>	<b>1 311 367</b>	<b>700 999</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	197 848
Källare	0	131 628
VVS	0	42 026
Värmeanläggning	143 334	0
Fönster	3 312 396	5 665 279
<b>Summa</b>	<b>3 455 730</b>	<b>6 036 782</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	299 920	266 700
Uppvärmning	2 608 346	2 311 104
Vatten	639 455	615 432
Sophämtning/renhållning	213 088	175 856
Grovsopor	0	9 302
<b>Summa</b>	<b>3 760 810</b>	<b>3 378 395</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	199 098	173 603
Markhyra/väggavgift/avgälder	190 325	186 491
Tomträttsavgäld	829 556	829 556
Kabel-TV	38 905	38 793
Bredband	216 647	290 725
Fastighetsskatt	410 180	402 144
<b>Summa</b>	<b>1 884 712</b>	<b>1 921 311</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 914	9 246
Juridiska åtgärder	0	14 309
Inkassokostnader	5 913	5 556
Revisionsarvoden extern revisor	62 089	76 255
Revisionsarvoden internrevisor	11 025	0
Styrelseomkostnader	0	320
Fritids och trivselkostnader	1 075	919
Föreningskostnader	24 396	39 913
Förvaltningsarvode enl avtal	532 929	431 027
Överlåtelsekostnad	34 076	17 360
Pantsättningskostnad	51 470	20 982
Övriga förvaltningsarvoden	0	73 229
Korttidsinventarier	0	6 365
Administration	22 018	9 598
Konsultkostnader	71 211	26 502
Bostadsrätterna Sverige	10 210	10 210
Föreningsavgifter	67 800	67 800
<b>Summa</b>	<b>898 124</b>	<b>809 590</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	227 325	227 325
Revisionsarvode arvoderad	0	11 025
Övriga arvoden	11 024	11 025
Arbetsgivaravgifter	60 584	57 506
<b>Summa</b>	<b>298 933</b>	<b>306 881</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 822 240	1 027 753
Dröjsmålsränta	73	42
Kostnadsränta skatter och avgifter	9 995	13 763
Övriga räntekostnader	0	677
Övriga finansiella kostnader	280 800	220 750
<b>Summa</b>	<b>2 113 108</b>	<b>1 262 985</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	56 839 175	40 874 514
Årets inköp	20 852 354	15 964 661
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 691 529</b>	<b>56 839 175</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 611 609	-18 283 192
Årets avskrivning	-1 705 111	-1 328 418
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 316 720</b>	<b>-19 611 609</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>56 374 809</b>	<b>37 227 566</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	137 762 000	137 762 000
Taxeringsvärde mark	177 178 000	177 178 000
<b>Summa</b>	<b>314 940 000</b>	<b>314 940 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	796 223	586 539
Inköp	84 852	209 684
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>881 075</b>	<b>796 223</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-300 431	-136 955
Avskrivningar	-195 354	-163 476
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-495 785</b>	<b>-300 431</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>385 290</b>	<b>495 792</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	7 154 139	10 443 720
Anskaffningar under året	17 411 868	17 627 437
Omklassificerat/aktiverat under året	-24 472 574	-20 917 018
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 433</b>	<b>7 154 139</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats branschorganisation	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	-634	23
Momsavräkning	10 591	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 316	2 316
Övriga kortfristiga fordringar	149 304	60 084
Transaktionskonto	1 831 069	1 695 465
Borgo räntekonto	9 874	521 701
<b>Summa</b>	<b>2 002 520</b>	<b>2 279 589</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	81 247	163 349
Förutbet städ	0	64 441
Förutbet kabel-TV	9 738	9 726
Förutbet tomträtt	207 389	207 389
Förutbet bredband	40 571	72 533
Upplupna intäkter	244 613	297 765
<b>Summa</b>	<b>583 558</b>	<b>815 203</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,79 %	493 750	550 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,79 %	2 468 750	2 550 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,87 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,57 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,46 %	6 134 375	6 296 875
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,79 %	3 500 005	3 633 337
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,46 %	1 493 539	1 615 463
Stadshypotek AB	2025-01-13	3,79 %	8 662 500	8 887 500
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,79 %	2 155 380	2 236 700
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,79 %	2 208 338	2 291 670
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,46 %	5 812 500	5 962 500
Stadshypotek AB	2025-01-28	3,79 %	1 962 500	
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,69 %	7 900 000	
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,79 %	493 750	
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,80 %	1 481 250	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,65 %	4 322 812	
<b>Summa</b>			<b>52 095 699</b>	<b>37 524 045</b>
Varav kortfristig del			<b>22 281 899</b>	<b>37 524 045</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 55 000 000 SEK.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	50 633	502 652
Uppl kostn el	68 866	50 029
Uppl kostnad Värme	308 546	323 793
Uppl kostnad Extern revisor	0	-26 957
Uppl kostn räntor	239 140	218 339
Uppl kostn vatten	56 048	49 238
Uppl kostnad Sophämtning	15 288	0
Uppl kostn bredband	-30	0
Uppl kostnad arvoden	148 000	148 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 389	44 389
Förutbet hyror/avgifter	1 157 830	1 083 441
<b>Summa</b>	<b>2 088 710</b>	<b>2 392 924</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 229 700	39 439 700

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Alma Brinkman  
Styrelseledamot

---

Eva Gunilla Walter  
Styrelseledamot

---

Karl Fredrik Ingvar Nilsson  
Styrelseledamot

---

Malin Forsberg  
Styrelseledamot

---

Marie Thérèse Lillebil Ymerson  
Styrelseledamot

---

Martin Sveningsson  
Ordförande

---

Rickard Nils Erik Segerfelt  
Styrelseledamot

---

Roland Doggwiler  
Styrelseledamot

---

Ulf Axel Jörgen Bokinge  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

JPA Revision AB  
Daniel Larin  
Auktoriserad revisor

---

Malcolm Resare  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 12:06

DOCUMENT ID:

H1mB7JDDLxe

ENVELOPE ID:

S1bBXyWdlIx-H1mB7JDDLxe

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Delsjövägen i Göteborg, 757200-8931 - Årsredovisning 2024.pdf

23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rickard Nils Erik Segerfelt rickard.segerfelt@hsb.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:24 06.05.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.9.234
2. HANS ERIK MARTIN SVENINGSSON m.sveningsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:27 06.05.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.35.96
3. Ulf Axel Jörgen Bokinge ubokinge@yahoo.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:37 06.05.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.26
4. Eva Gunilla Walter walthergunilla@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:33 06.05.2025 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.77
5. MALIN FORSBERG malin.forsberg.55@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:40 06.05.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.45.192
6. ALMA BRINKMAN brinkman.alma@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:04 06.05.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.22.2
7. Marie Thérèse Lillebil Ymerson tymerson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:47 08.05.2025 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.171.217
8. ROLAND DOGGWILER doggwiler@yahoo.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:21 08.05.2025 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.218.87
9. Karl Fredrik Ingvar Nilsson fredriknil@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:46 08.05.2025 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.32.7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant





eIDAS  
standard



PADES  
sealed



RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>10. Daniel Olof Larin</b> daniel.larin@jpasverige.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 07:44 09.05.2025 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.148.112
<b>11. MALCOLM RESARE</b> malcolmresare@icloud.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 08:48 09.05.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Till föreningsstämman 25-05-05 i HSB Brf. Delsjövägen i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8931

### Rapport från lekmannarevisor för verksamhetsåret 2024.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens arbete för verksamhetsåret omfattande tiden 2024-01-01 till 2024-12-31 avseende HSB Bostadsrättsförening. Delsjövägen i Göteborg.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen, som skall ge en rättvisande bild av verksamheten i föreningen enligt årsredovisningslagen och i enlighet med god redovisningssed. Styrelsens ansvar är också att sköta förvaltningen av föreningen i enlighet med lagar och stadgar. Årsredovisningen skall därvid inte innehålla väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel och misstag.

Jag har granskat årsredovisningen och baserat på de framlagda revisionsbevisen och min erfarenhet uppfattar jag att den bygger på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Granskningen bygger på genomläsning av protokoll, kontroll av årsbokslutet, stickprov i specifika dokument och möten med styrelsen. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att dess interna kontroll är adekvat.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och är baserad på en ordnad bokföring och ger en rättvisande bild av Brf. Delsjövägens finansiella ställning 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året.
- Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.
- Jag anser således att stämman kan fastställa balans och resultaträkningarna samt disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2024.

Göteborg den 5 maj 2025.

Malcolm Resare

Signeras elektroniskt.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 12:06

DOCUMENT ID:

HJeN7yDwele

ENVELOPE ID:

BkNX1PPgel-HJeN7yDwele

DOCUMENT NAME:

Internrevision 2024 HSB Brf Delsjo?va?gen\_v1.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALCOLM RESARE malcolmresare@icloud.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:49 09.05.2025 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg  
Org.nr 757200-8931

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår 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 enligt digital signatur

JPA Revision AB

Daniel Larin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 07:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 12:06

DOCUMENT ID:

rJSEX1Dwgxg

ENVELOPE ID:

Bkf4m1PDeel-rJSEX1Dwgxg

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Olof Larin daniel.larin@jpasverige.se	Signed Authenticated	09.05.2025 07:44 09.05.2025 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.148.112

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed