

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

757200-8949



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 2000-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lunden 50:4	1942	Göteborg
Lunden 51:1	1942	Göteborg
Lunden 51:4	1942	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 5 417 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 477 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Erik Norrman	Ordförande
Ulla Gustafsson	Vice ordförande
Robin Olin	Sekreterare
Egon Ingemar Jansson	Ledamot
Emelie Margaretha Abramsson	Ledamot
Emma Hesselstrand	Ledamot
Thomas Andersson	Ledamot
Karl Erik Mattias Karlsson	Suppleant

### Valberedning

Ann Wahlström

Arja Turkkila Ohlsson

Bengt-Arne Hylinger

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Erik Norrman, Thomas Andersson, Ulla Gustafsson och Robin Ohlin

## Revisorer

Helin Karam Borevision, av HSB riksförbund utsedd revisor  
Erika Eklund Internrevisor  
Ulf Palm Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1989 ● Stambyte på stående stam, hissar monterades in, planlösningar gjordes om och 15 lägenheter byggdes om med etage.
- 2004 ● Markarbete
- 2011 ● Fasadrenovering
- 2014-2016 ● Hissmodernisering
- 2017 ● Dränering
- 2018-2019 ● Trapphusmålning
- 2022 ● Relining rör i bottenplatta
- 2024 ● Uppdatering av yttre passersystem/porttelefoner
- 2025 ● Relining av stående avloppstammar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under det gångna året har föreningen relinat de stående avloppsstammarna. Tillsammans med tidigare relining av de horisontella avloppsstammarna för några år sedan är nu föreningens stammar framtidssäkrade för en god tid framöver. Föreningen har även under året utfört ett större underhållsarbete gällande hissarna där hydraulslangarna har bytts i majoriteten av hissarna. Utöver detta har mindre underhållsarbete utförts.

Finansiellt så har ovan arbete inneburit att föreningen amorterat något mindre än tidigare år. Totalt har föreningen amorterat ca 0,5 mkr av de lån som förföll under det gångna året. Resterande lån har delats upp i mindre delar för att minska sårbarheten som kommer med större förfall på kort tid.

Föreningen är fortsatt finansiellt stabil och har ett högt sparande. Det höga sparandet fordras för möta kommande större underhållsarbeten som bedöms behöva genomföras under den kommande 10års perioden, så som bl.a takomläggning. Ett högt sparande nu minskar behovet att kraftigt höja avgifterna när arbetena väl ska utföras.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt leverantör av service av hissarna som ett steg att löpande se över kostnaderna samt upprätthålla god kvalitet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, tkr	5 785	5 447	5 478	5 264
Resultat efter fin. poster,tkr	483	1 000	1 021	993
Soliditet (%)	36	36	32	28
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 015	959	931	931
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	94	96	96
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 697	4 780	5 339	5 708
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 645	4 727	5 289	5 645
Sparande / kvm totalyta, kr	349	369	407	359
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	31	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	126	111	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	63	58	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	220	200	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	2,30	1,57	1,07
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	96 133	-	-	96 133
Upplåtelseavgifter	2 387 132	-	-	2 387 132
Fond, yttre underhåll	2 379 052	-	9 027	2 388 079
Balanserat resultat	8 937 959	1 000 242	-9 027	9 929 174
Årets resultat	1 000 242	-1 000 242	482 673	482 673
<b>Eget kapital</b>	<b>14 800 518</b>	<b>0</b>	<b>482 673</b>	<b>15 283 191</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 938 201
Årets resultat	482 673
Reservering till underhållsfond, kr	- 400 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	390 973
<b>Totalt</b>	<b>10 411 847</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>10 411 847</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 785 123	5 447 640
Övriga rörelseintäkter	2	-1	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 785 122</b>	<b>5 447 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 009 160	-2 468 055
Övriga externa kostnader	8	-248 746	-228 552
Personalkostnader	9	-182 044	-156 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 039 107	-995 689
Övriga rörelsekostnader		0	-2 321
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 479 057</b>	<b>-3 851 009</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 306 065</b>	<b>1 596 629</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 827	34 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-831 220	-630 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-823 393</b>	<b>-596 387</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>482 673</b>	<b>1 000 242</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>482 673</b>	<b>1 000 242</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 19	40 109 088	38 604 899
Maskiner och inventarier	12	139 609	0
Pågående projekt	13	0	40 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 248 697</b>	<b>38 645 524</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 249 197</b>	<b>38 646 024</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 415	35 742
Övriga fordringar	15	1 329 039	2 755 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	297 059	212 626
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 650 513</b>	<b>3 004 245</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 254	4 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 254</b>	<b>4 969</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 655 768</b>	<b>3 009 214</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 904 964</b>	<b>41 655 237</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 483 265	2 483 265
Fond för yttre underhåll		2 388 079	2 379 052
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 871 344</b>	<b>4 862 317</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 929 174	8 937 959
Årets resultat		482 673	1 000 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 411 847</b>	<b>9 938 201</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 283 191</b>	<b>14 800 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 942 000	14 892 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 942 000</b>	<b>14 892 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 500 000	11 000 000
Leverantörsskulder		460 480	228 306
Skatteskulder		21 102	15 428
Övriga kortfristiga skulder		0	25 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	698 191	693 707
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 679 773</b>	<b>11 962 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 904 964</b>	<b>41 655 237</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 306 065</b>	<b>1 596 629</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	0	2 321
Årets avskrivningar	1 039 107	995 689
	<b>2 345 172</b>	<b>2 594 639</b>
Erhållen ränta	7 827	34 363
Erlagd ränta	-827 033	-596 158
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 525 967</b>	<b>2 032 844</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 943	-256 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	212 867	398 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 643 891</b>	<b>2 174 559</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 642 280	-816 932
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 093
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 642 280</b>	<b>-822 025</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-450 000	-3 027 923
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-450 000</b>	<b>-3 027 923</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 448 389</b>	<b>-1 675 389</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 600 485</b>	<b>4 275 874</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 152 096</b>	<b>2 600 485</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Stomme och grund	0,96 %
Stamledningar Värme	2,94 %
El	4,17 %
Fönster	2,94 %
Byggnad	2,94 - 10,00 %
Ventilation	10,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Installationer	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 350 608	5 185 922
Övriga intäkter	39 894	26 003
Hysesintäkter, p-platser	223 020	225 063
Hysesintäkter, lokaler	23 100	10 200
Bredband	148 500	0
El	0	450
<b>Summa</b>	<b>5 785 122</b>	<b>5 447 638</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	315 263	313 255
Städning	7 655	0
Besiktning och service	129 550	104 146
Underhållsplan	3 063	15 052
Trädgårdsarbete	9 527	6 219
Övrigt	8 746	1 859
Snöskottning	11 525	14 141
<b>Summa</b>	<b>485 329</b>	<b>454 672</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	15 173
Tvättstuga	7 224	4 157
Trapphus/port/entr	0	2 079
Källarutrymmen	0	1 187
Vind	15 163	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 485
Dörrar och lås/porttele	28 131	34 508
Övriga gemensamma utrymmen	5 324	0
VA	5 886	10 072
Värme	2 475	4 871
Ventilation	6 649	297
El	86 504	12 142
Hissar	62 209	173 034
Tak	7 350	35 249
Fasader	0	203
Fönster	30 213	9 458
Balkonger	0	594
Gård/markytor	2 838	0
<b>Summa</b>	<b>259 964</b>	<b>304 507</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	7 500	21 000
Hissar	359 723	0
Balkonger	23 750	0
<b>Summa</b>	<b>390 973</b>	<b>21 000</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	176 349	175 329
Uppvärmning	658 640	688 561
Vatten	371 849	343 258
Sophämtning	197 683	175 407
<b>Summa</b>	<b>1 404 521</b>	<b>1 382 555</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 405	86 304
Självrisker	5 000	1 800
Bredband/Kabeltv	202 128	52 498
Fastighetsskatt	173 840	164 720
<b>Summa</b>	<b>468 373</b>	<b>305 322</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 229	9 158
Övriga förvaltningskostnader	104 016	89 732
Revisionsarvoden	22 500	17 350
Ekonomisk förvaltning	110 000	114 375
Konsultkostnader	0	-2 063
<b>Summa</b>	<b>248 746</b>	<b>228 552</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	144 830	121 700
Sociala avgifter	37 214	34 692
<b>Summa</b>	<b>182 044</b>	<b>156 392</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	831 204	630 736
Övriga räntekostnader	16	14
<b>Summa</b>	<b>831 220</b>	<b>630 750</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	56 641 169	55 864 862
Årets inköp	2 543 296	776 307
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 184 465</b>	<b>56 641 169</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 036 270	-17 043 353
Årets avskrivning	-1 039 107	-992 917
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 075 377</b>	<b>-18 036 270</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 109 088</b>	<b>38 604 899</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>698 000</i>	<i>698 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	74 043 000
Taxeringsvärde mark	56 144 000	78 129 000
<b>Summa</b>	<b>141 144 000</b>	<b>152 172 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	102 557	102 557
Årets inköp	139 609	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>242 166</b>	<b>102 557</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-102 557	-102 557
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-102 557</b>	<b>-102 557</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>139 609</b>	<b>0</b>

### NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	40 625	0
Årets investeringar	2 733 724	958 950
Omfört till Byggnad	-2 774 349	-918 325
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>40 625</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	162 198	160 361
Övriga kortfristiga fordr	20 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 090 136	1 528 000
Borgo	56 705	1 067 515
<b>Summa</b>	<b>1 329 039</b>	<b>2 755 877</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 496	19 982
Fastighetsskötsel	79 050	77 500
Försäkringspremier	88 513	87 644
Bredband	38 231	0
Förvaltning	28 769	27 500
<b>Summa</b>	<b>297 059</b>	<b>212 626</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	2,91 %	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,55 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,62 %	5 392 000	5 392 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,55 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,85 %	3 550 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,66 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>25 442 000</b>	<b>25 892 000</b>
Varav kortfristig del			16 500 000	11 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 442 000 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 396	9 325
El	15 157	16 931
Uppvärmning	83 787	89 158
Utgiftsräntor	73 270	69 083
Vatten	27 834	29 136
Förutbetalda avgifter/hyror	480 747	480 074
<b>Summa</b>	<b>698 191</b>	<b>693 707</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 321 000	77 321 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna förblir oförändrade inför 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Göteborg

---

Egon Ingemar Jansson  
Ledamot

---

Emelie Margaretha Abramsson  
Ledamot

---

Emma Hesselstrand  
Ledamot

---

Erik Norrman  
Ordförande

---

Robin Olin  
Sekreterare

---

Thomas Andersson  
Ledamot

---

Ulla Gustafsson  
Vice ordförande

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

---

Erika Eklund  
Internrevisor

---

Helin Karam  
Borevision, av HSB riksförbund utsedd revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 17:01

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 01.04.2026 16:28

**DOCUMENT ID:**

HJeNtjiqui-x

**ENVELOPE ID:**

r1NKis9iWI-HJeNtjiqui-x

**DOCUMENT NAME:**

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg, 757200-89  
49 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

9283fc1a44d33b818ecfc4d2d4610e9abfd847ec5fb4265  
480a5bc102e70e79883e198a60c44baac40d6d36d2bc0  
63f7e89bef6faedc734f5b36a6dfa42c78d3

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Robin Olin robin_olin_r@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:44 02.04.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.245.159
2. Erik Ulf Harry Norrman eriknorrman@msn.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 22:00 02.04.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.255.97
3. EMMA HESSELSTRAND emma.hesselstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 13:43 02.04.2026 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.33.204
4. THOMAS ANDERSSON thomas.pa.andersson1965@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 14:45 04.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.11
5. ULLA GUSTAFSSON ulla@ulalume.se	 Signed Authenticated	05.04.2026 10:22 05.04.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.33.216
6. Emelie Margaretha Abramsson emelie.abramsson@hsb.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:48 02.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.9.234
7. EGON INGEMAR JANSO N 52ingemar.jansson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:23 07.04.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.208.134
8. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:11 07.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18
9. Erika Eklund erikaceklund@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 17:01 07.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.191.222

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
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

## Attachments

No attachments related to this 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 Överås i Göteborg, org.nr. 757200-8949

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Överås 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 Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

#### Revisorern 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 Överås 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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

Erika Eklund  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 16:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 01.04.2026 16:28

**DOCUMENT ID:**

HkNFoo9oZI

**ENVELOPE ID:**

SkgQtosqobe-HkNFoo9oZI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Överås 251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

f47873fd59ff50ac247e627b6474d4f0c0096d27481aa9e  
86951cfb9d339d349ab8c31e5b19eadc9a1da4ae5aae63  
320a9c48fd3c31bef1c0071e7fa80dadba9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	07.04.2026 16:11	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	07.04.2026 16:02	Low	IP: 158.174.125.18
2. Erika Eklund	Signed	07.04.2026 16:58	eID	Swedish BankID
erikaceklund@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 16:54	Low	IP: 158.174.191.222

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

## Attachments

No attachments 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

## 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