



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Överås i Härad

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-26 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härads kyrkby 7:1	1991	Strängnäs
Härads kyrkby 7:3	1991	Strängnäs
Härads kyrkby 7:4	1991	Strängnäs
Härads kyrkby S:2	1991	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Södermanland

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 småhus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 579 kvm. Byggnadernas totalyta är 579 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Linus Brolin	Ordförande
David Berggren Jonsson	Ledamot
Patrik Ekström	Ledamot
Johan Andersson	Suppleant
Kristofer Carell	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

Lars Ljungström Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-03. Nya stadgar, godkännande.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-14. Godkännande efter ändring av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-23. Godkännande nr2 av stadgar, ändring av avgift, ändring av ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### **Avtal med leverantörer**

Snöröjning Björkner Entreprenad AB

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i GA:4, med en andel på 100%.

Samfälligheten förvaltar gatubelysning, snöröjning, allmänt underhåll.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Höjning av avgifterna med 300kr 16/5. Första inbetalning 1/8.

Höjning av avgifterna med 400kr 23/10, första inbetalning 1/1-2026

Omförhandling av lån 04-29235-356001, 1år. Ny ränta 2,74%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 5%.

#### **Förändringar i avtal**

#### **Övriga uppgifter**

Nya stadgar från och med 2025-11-27

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 9 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	412 357	306 701	397 600	403 200
Resultat efter fin. poster	-83 614	-194 218	113 756	-3 864
Soliditet (%)	23	22	26	23
Yttre fond	14 000	112 000	-	-
Taxeringsvärde	7 078 000	7 078 000	7 078 000	7 178 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	696	687	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	54,8	-99	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 463	5 502	5 574	5 668
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 463	5 502	5 574	5 668
Sparande / kvm totalyta, kr	38	68	364	388
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	53	12	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	2	8	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	19	61	12	8
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	3,22	2,53	-
Räntekänslighet (%)	7,71	18,96	-	-

**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

Föreningen har under 2025 haft flera obudgeterade utgifter. Under året togs det fram en underhållsplan med sträckning till 2074 samt att föreningen uppdaterade sina stadgar.

Föreningen har även gjort ett oplanerat underhåll på ventilationsanläggningen i samtliga fastigheter.

Utöver detta har föreningen saknat avgift, samt stått för uppvärmningen, på en av lägenheterna under del av året, denna minuspost är sedan Juni 2025 borta.

Rörelseresultatet för 2025 är positivt trots de oförutsedda kostnaderna och föreningen har likvida medel. Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat om höjning av föreningens avgift, från 5600kr till 6300kr. Detta för att undvika ett framtida negativt resultat samt ta höjd för kommande planerade underhåll av fastigheterna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	870 000	-	-	870 000
Fond, yttre underhåll	112 000	-112000	14 000	14 000
Balanserat resultat	139 675	-82 218	-14 000	43 457
Årets resultat	-194 218	194 218	-83 614	-83 614
<b>Eget kapital</b>	<b>927 457</b>	<b>0</b>	<b>-83 614</b>	<b>843 843</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	57 457
Årets resultat	-83 614
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 000
<b>Totalt</b>	<b>-40 157</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	28 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 407</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	406 648	306 701
Övriga rörelseintäkter	3	3 531	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>410 179</b>	<b>306 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-196 314	-276 403
Övriga externa kostnader	9	-109 069	-50 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 712	-71 495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-389 095</b>	<b>-398 333</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>21 084</b>	<b>-91 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		594	543
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-105 292	-103 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 698</b>	<b>-102 586</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-83 614</b>	<b>-194 218</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-83 614</b>	<b>-194 218</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	3 719 084	3 791 612
Markanläggningar	12	15 924	15 924
Maskiner och inventarier	13	176 864	188 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 911 872</b>	<b>3 995 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 911 872</b>	<b>3 995 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 300	0
Övriga fordringar	14	168 667	146 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	829	26 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 796</b>	<b>173 459</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	8 161
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>8 161</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>175 796</b>	<b>181 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 087 668</b>	<b>4 177 204</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		870 000	870 000
Fond för yttre underhåll		14 000	112 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>884 000</b>	<b>982 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		43 457	139 675
Årets resultat		-83 614	-194 218
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-40 157</b>	<b>-54 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>843 843</b>	<b>927 457</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 520 420	3 185 481
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 520 420</b>	<b>3 185 481</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	640 576	0
Leverantörsskulder		1 782	13 345
Skatteskulder		5 042	0
Övriga kortfristiga skulder	19	27 600	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	48 405	50 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>723 405</b>	<b>64 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 087 668</b>	<b>4 177 204</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21 084</b>	<b>-91 632</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	83 712	71 495
	<b>104 796</b>	<b>-20 137</b>
Erhållen ränta	594	543
Erlagd ränta	-113 933	-95 755
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-8 543</b>	<b>-115 349</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 983	4 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 204	17 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 644</b>	<b>-93 459</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-24 485	-42 029
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-24 485</b>	<b>-42 029</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>29 159</b>	<b>-135 488</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>129 150</b>	<b>264 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>158 309</b>	<b>129 150</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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	1,15 %
Yttertak	12,50 %
Fasader	7,50 %
Fönster	5,00 %
Stamledningar VA	4,69 %
Ventilation	2,89 %
El	3,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	410 400	403 200
Hyses-/avgiftsbortfall	-5 709	-96 876
Påminnelseavgift	60	180
Dröjsmålsränta	378	0
Pantsättningsavgift	0	98
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	49	98
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>406 648</b>	<b>306 701</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	26	0
Försäkringsersättning	3 505	0
<b>Summa</b>	<b>3 531</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 675	0
Snöröjning/sandning	6 126	18 252
Förbrukningsmaterial	4 436	0
<b>Summa</b>	<b>18 237</b>	<b>20 752</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	2 788	0
Elinstallationer	0	5 375
Tak	27 693	0
Mark/gård/utemiljö	4 375	0
Vattenskada	0	1 859
<b>Summa</b>	<b>34 855</b>	<b>7 234</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	4 549
Värmeanläggning	0	138 000
Ventilation	28 750	0
Fasader	0	19 375
<b>Summa</b>	<b>28 750</b>	<b>161 924</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	9 514	30 851
Vatten	1 263	4 646
Sophämtning/renhållning	24 939	14 269
<b>Summa</b>	<b>35 716</b>	<b>49 766</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 071	26 947
Skadedjursförsäkring	4 150	0
Fastighetsskatt	30 222	9 780
Korr. fastighetsskatt	21 313	0
<b>Summa</b>	<b>78 756</b>	<b>36 727</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	225	925
Revisionsarvoden extern revisor	7 000	12 592
Föreningskostnader	488	2 723
Förvaltningsarvode enl avtal	31 938	26 598
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Administration	6 241	3 853
Konsultkostnader	44 994	3 744
<b>Summa</b>	<b>109 069</b>	<b>50 435</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	105 292	103 129
<b>Summa</b>	<b>105 292</b>	<b>103 129</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 843 471	4 843 471
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 843 471</b>	<b>4 843 471</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 051 859	-1 000 115
Årets avskrivning	-72 528	-51 744
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 124 387</b>	<b>-1 051 859</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 719 084</b>	<b>3 791 612</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>633 600</i>	<i>633 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	5 745 000	5 745 000
Taxeringsvärde mark	1 333 000	1 333 000
<b>Summa</b>	<b>7 078 000</b>	<b>7 078 000</b>

<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 924	15 924
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 924</b>	<b>15 924</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 924</b>	<b>15 924</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	430 786	430 786
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>430 786</b>	<b>430 786</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-242 738	-222 987
Årets avskrivning	-11 184	-19 751
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-253 922</b>	<b>-242 738</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>176 864</b>	<b>188 048</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	10 358	7 712
Skattefordringar	0	17 918
Transaktionskonto	55 373	44 519
Borgo räntekonto	102 936	76 470
<b>Summa</b>	<b>168 667</b>	<b>146 619</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	829	0
Förutbet försäkr premier	0	11 340
Upplupna intäkter	0	15 500
<b>Summa</b>	<b>829</b>	<b>26 840</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Stadshypotek	2028-04-30	3,05 %	566 984	577 589
Stadshypotek	2026-12-01	2,77 %	232 736	235 024
Stadshypotek	2026-01-30	4,78 %	407 840	412 316
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,99 %	1 953 436	1 960 552
<b>Summa</b>			<b>3 160 996</b>	<b>3 185 481</b>
Varav kortfristig del			640 576	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 030 556 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	3 350	3 238
Uppl kostn el	518	1 865
Uppl kostn räntor	1 915	10 556
Uppl kostn vatten	0	380
Uppl kostnad Sophämtning	1 322	1 282
Förutbet hyror/avgifter	37 800	33 600
Beräkn arvode revision	3 500	0
<b>Summa</b>	<b>48 405</b>	<b>50 921</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 976 000	5 976 000

<b>NOT 19, ÖVRIGA SKULDER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Markiser inbetalt av medlemmar	27 600	0
<b>Summa</b>	<b>27 600</b>	<b>0</b>

Inbetalt av medlemmar till markiser.

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Fönsterbyte på ovanvåning planerad till sommaren 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

---

Linus Brolin  
Ordförande

---

David Berggren Jonsson  
Ledamot

---

Patrik Ekström  
Ledamot

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

---

Lars Ljungström  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 12:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.03.2026 11:52

**DOCUMENT ID:**

HyFwf38qbx

**ENVELOPE ID:**

SkuDG3LqZx-HyFwf38qbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Överås i Härad, 716424-0389 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

81dfa98f7799679d3bdaf949cbb3a98deca7e5c459e6750c20c3ef7bd792a7bca3f09e39908040a35e3a6d8913acb6619027115dcb89df16ea27f20ee7a8f535

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. LARS ERIK LINUS BROLIN brolinlinus@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:01 17.03.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.255.54
2. PER DAVID OLOF BERGGREN JONSSON david.berggren.jonsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:03 17.03.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.58.84
3. Patrik Ulf Mikael Ekström patrik.ekstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:20 18.03.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.163
4. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:24 18.03.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.120

\* 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  
bostadsrättsföreningen Överås i Härad,  
org.nr 716424-0389

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Överås i Härad för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Överås i Härad:s  
finansiella ställning per 2025-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige. Protokollförda  
sammanträden saknas.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden. Jag erinrar om  
styrelsens ansvar att protokollföra möten.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust  
och balanserade vinstmedel enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

Storlien 2026-

Lars Ljungström



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 12:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.03.2026 11:52

**DOCUMENT ID:**

ByWFPM389Wx

**ENVELOPE ID:**

HJeuPfnL5be-ByWFPM389Wx

**DOCUMENT NAME:**

Överås i Härad 2025 rev.pdf

1 page

**SHA-512:**

0a98b2bcdf54fb047dbd42d7ef65594a7f7bef40eaf3b3d09c4dfb3c515752e04c42ff8889c94fd76adcafdce6c47b1fb7c57453298e0 added09fc1331fcd7b0b9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	18.03.2026 12:32	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	18.03.2026 12:32	Low	IP: 94.234.86.120

\* 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