



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Olseröd i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Olseröd i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716444-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Extra P-Plats	1988-06-22	1989
Olsheden 1	1988-06-22	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 790
4	förråd	13
15	p-platser	0

Totalt 89 objekt 5 803

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 13 st 3 rok, 20 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Plogarp	Ordförande
Anna Grenmarker	Ledamot
Helen Näslund	Ledamot
Anna Sjöqvist	Ledamot
Jennie Åhman	Ledamot
David Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennie Åhman, Anna Sjöqvist Åberg och Anders Plogarp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Plogarp, Helen Näslund och David Karlsson.

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

Valberedning har varit: Tommy Larsson (sammankallande), Tommy Larsson samt Inga-Lill Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 23 medlemmar varav 20 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-18 då punkten nya stadgar avhandlades. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12.

Budgeten ser bra ut, men vi ser fortsatt ökade kostnader på de många poster. Vi har under 2024 avslutat vårt ventilations projekt, föreningen har nu 5 års garanti på vår nya ventilation. I avtalet skall bytas filter 1 gång per år i aggregaten. Ett första filterbyte gjordes under december månad. Vi har renoverat våra lekplatser som vi har under året, målat och bytt ut dåliga delar. Föreningen har startat upp planeringen av arbetet med renovera våra hissar som vi har i våra flerbostadshus. Själva jobbet utförs sedan under februari 2025.

Föreningen har under året omförhandlat ett lån på 9,6 miljoner och fått en lägre ränta.

Årsavgiften för 2024, i budgeten låg det förslag på en höjning av årsavgiften med 19%, föreningen valde att höja med 15%, tyvärr räckte det inte utan föreningen blev tvungna att höja med 5% till från hösten 2024.

Efter genomgång med vår ekonom på HSB angående budget för 2025 har styrelsen beslutat, med stöd av HSBs underlag, höja årsavgiften för 2025 med 10%.

Föreningen valde under året att köpa in HSB förvaltartjänst, själva tjänsten startade under hösten 2024. Tjänsten innebär att vi får en förvaltare hos HSB som hjälper oss med den dagliga driften och vårt underhåll av våra fastigheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022 - 2023	Utebelysning
2022	Porttelefoner
2022	Vattenburna värmesystem
2023-2024	Byte av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter
2024-2025	Renovering av våra hissar som vi har i våra flerbostadshus 12,20,22

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Renovera våra hissar som vi har i våra flerbostadshus, 12,20,22

2025 har vi ett stort projekt, renovera/uppdatera våra hissar då det börjar bli svårt att få tag i delar till dem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	299	121	246	249	313
Skuldsättning, kr/kvm	6 505	6 583	6 279	6 333	6 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 505	6 583	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	97	87	83	75	66
Årsavgifter, kr/kvm	960	805	768	768	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	819	844	784	781
Nettoomsättning, tkr	5 631	4 720	4 510	4 511	4 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	-714	-3 803	700	544	1 086
Soliditet, %	12	13	19	19	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på det stora ventilationsprojektet som avslutades under 2024.

Föreningens kassaflöde är i år negativt med 1 523 913 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 299 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % för 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 550 997	0	0	4 550 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 550 997	0	0	4 550 997
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 292 199	-3 803 074	0	1 489 125
Årets resultat, kr	-3 803 074	3 803 074	-714 364	-714 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 489 125	0	-714 364	774 761
S:a eget kapital, kr	6 040 122	0	-714 364	5 325 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 150 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 489 125
Årets resultat, kr	-714 364
Reservation till underhållsfond, kr	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 150 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	774 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	774 761

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 630 992	4 718 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 692	24 346
Summa Rörelseintäkter		5 666 684	4 742 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 179 671	-6 749 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 368	-74 643
Personalkostnader	Not 6	-194 903	-172 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-495 267	-495 267
Summa Rörelsekostnader		-5 005 209	-7 491 392
Rörelseresultat		661 475	-2 748 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 631	15 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 387 470	-1 069 962
Summa Finansiella poster		-1 375 839	-1 054 517
Resultat efter finansiella poster		-714 364	-3 803 074
Resultat före skatt		-714 364	-3 803 074
Årets resultat		-714 364	-3 803 074



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	41 513 514	42 004 258
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 521	9 044
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		48 203	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 566 238	42 013 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		41 566 738	42 013 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	17	11 253
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 808 860	4 294 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	251 289	181 307
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 060 166	4 487 285
Summa Omsättningstillgångar		3 060 166	4 487 285
Summa Tillgångar		44 626 904	46 501 087

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 550 997	4 550 997
Summa Bundet eget kapital	4 550 997	4 550 997

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 489 125	5 292 199
Årets resultat	-714 364	-3 803 074
Summa Fritt eget kapital	774 761	1 489 125

Summa Eget kapital	5 325 758	6 040 122
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 007 576	16 739 218
Summa Långfristiga skulder		27 007 576	16 739 218

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 659 218	21 377 576
Leverantörsskulder		345 979	403 586
Utgående värmeskuld	Not 16	459 948	492 660
Skatteskulder		26 546	19 736
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39 202	41 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	762 677	1 386 368
Summa Kortfristiga skulder		12 293 570	23 721 746

Summa Skulder		39 301 146	40 460 965
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		44 626 904	46 501 087
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	661 475	-2 748 558
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	495 267	495 267
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	495 267	495 267
Erhållen ränta	11 631	15 446
Erlagd ränta	-1 344 919	-1 032 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-176 546	-3 270 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-96 795	-19 547
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-752 369	760 576
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-849 164	741 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 025 710	-2 529 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-48 203	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 203	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	1 764 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	1 764 000
Årets kassaflöde	-1 523 913	-765 372
Likvida medel vid årets början	4 272 959	5 038 331
Likvida medel vid årets slut	2 749 045	4 272 959



Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18510633kr
Förändring jämfört med föregående år	18510633kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 427 216	4 565 454
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	130 220	97 650
	Hyror övrigt	49 375	35 825
	Övriga primära intäkter	24 181	21 329
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 630 992	4 720 258
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 630 992	4 720 258



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 692	24 346
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 692	24 346
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-223 722	-230 941
	Snö och halk-bekämpning	-151 750	-114 971
	Reparationer	-303 276	-1 047 238
	Planerat underhåll	-1 951 141	-4 011 257
	El	-94 613	-82 148
	Vatten	-467 790	-419 595
	Sophämtning	-137 693	-167 666
	Fastighetsförsäkring	-70 498	-63 512
	Kabel-TV och bredband	-135 678	-131 343
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-272 000	-265 190
	Förvaltningsavtalskostnader	-371 509	-215 217
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 179 671	-6 749 079
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 588	0
	Administrationskostnader	-31 292	-18 593
	Extern revision	-15 625	-11 000
	Konsultkostnader	-27 242	-6 509
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-4 375	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 246	-8 541
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 368	-74 643
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-87 500
	Revisionsarvode	-6 000	-7 500
	Övriga arvoden	-25 800	-26 000
	Löner och övriga ersättningar	-17 312	-10 999
	Sociala avgifter	-45 791	-40 405
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-194 903	-172 404

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-488 000	-488 000
	Avskrivning på markanläggning	-2 744	-2 744
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 523	-4 523
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-495 267	-495 267
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	10 761	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	870	15 446
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 631	15 446
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 386 023	-1 066 486
	Övriga räntekostnader	-1 447	-3 476
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 387 470	-1 069 962

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 585 403	56 585 403
	Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 875	54 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 080 278	57 080 278
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 353 020	-8 862 276
	Årets avskrivningar	-490 744	-490 744
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 843 764	-9 353 020
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-5 723 000	-5 723 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-5 723 000	-5 723 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 513 514	42 004 258
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 720 000	55 840 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 240 000	26 260 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	85 960 000	82 100 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 639 000	52 639 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 639 000	52 639 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	128 537	128 537
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 537	128 537
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-119 493	-114 970
	Årets avskrivningar	-4 523	-4 523
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-124 016	-119 493
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 521	9 044
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	17	11 253
	<i>Summa Kundfordringar</i>	17	11 253

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 2 749 045 4 272 959

Skattekonto 59 815 21 766

Summa Övriga fordringar **2 808 860 4 294 725****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 251 289 181 307

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **251 289 181 307****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek	3,63%	2026-01-30	11 287 576	100 000
--------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek	4,26%	2027-10-30	1 800 000	200 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	3,85%	2028-04-30	4 780 000	100 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	3,9%	2025-03-30	6 965 468	0
--------------	------	------------	-----------	---

SBAB	1,06%	2025-02-14	3 193 750	75 000
------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	2,57%	2027-12-01	9 640 000	100 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

37 666 794 575 000

Långfristig del 27 007 576

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 159 218

Kortfristig del 10 659 218

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 575 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 300 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,25%

Finns swap-avtal Nej

Not 16 Utgående värmeskuld 2024-12-31 2023-12-31*Utgående värmeskuld*

Utgående värmeskuld 459 948 492 660

Summa Utgående värmeskuld **459 948 492 660**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 388	1 467
	Källskatt	18 299	19 798
	Arbetsgivaravgift	19 165	20 205
	Övriga kortfristiga skulder	350	350
	<i>Summa Övriga skulder</i>	39 202	41 820
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	544 862	481 942
	Upplupna räntekostnader	126 686	84 135
	Övriga upplupna kostnader	91 129	820 291
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	762 677	1 386 368

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Olseröd i Kungälv, org.nr. 716444-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Olseröd i Kungälv för räkenskapsåret 2024.

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 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Olseröd i Kungälv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maritha Söderström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Olseröd i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS PLOGARP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:05:25



HELEN NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 22:06:26



JENNIE ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 22:10:35



ANNA SJÖQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:48:34



DAVID KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 22:24:32



ANNA GRENMARKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:19:11



MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:13:56



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:30:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Olseröd i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:11:02



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:30:22



HSB – där möjligheterna bor