

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

757200-8949



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 50:4	1942	Göteborg
Lunden 51:1	1942	Göteborg
Lunden 51:4	1942	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 5 417 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Norrman	Ordförande
Emil Norell	HSB Ledamot
Alexia Cicek	Ledamot
Holger Lindh	Ledamot
Sylva Legat Odin	Ledamot
Ulla Gustafsson	Ledamot
Egon Ingemar Jansson	Ledamot
Carl Robin Olin	Suppleant
Egon Ingemar Jansson	

Valberedning

Ann Wahlström

Bengt-Arne Hylinger

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Erik Norrman, Ulla Gustafsson, Sylva Legat-Odin och Holger Lind

Revisorer

Helin Karam	Extern revisor
Thomas Andersson	Revisor
Ulf Palm	Revisorssuppleant

Revisorerna har varit Thomas Andersson med Ulf Palm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2025	●	Relining av stående stammar
------	---	-----------------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har vart oförändrade under året. Under 2024 har föreningen fortsatt att amortera ned lånestocken i ett steg att öka föreningens soliditet och minska räntekostnaderna. Lånet som löpte ut i juni - 24 amorterades med tre miljoner kronor och resterande del tecknades om till en löptid på 3 år. Lånet som löpte ut i september -24 delades upp i tre delar med löptiderna 3 månaders, 1 år och 2 år.

Föreningen har under 2024 bytt administrativ och teknisk förvaltare i ett led att minska driftkostnaderna och hålla nere avgifterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inför 2025 genomfördes en avgiftshöjning om 3 %. Med start 2025-01-01 har föreningen även tecknat ett gruppabonnemang gällande bredband till samtliga lägenheter. Kostnaden för detta är 125kr/månad och läggs på hyresavin.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 447	5 478	5 264	5 263
Resultat efter fin. poster, tkr	1 000	1 021	993	1 373
Soliditet (%)	36	32	28	24
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	959	959	931	931
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	94	96	96
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 780	5 339	5 708	6 566
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 727	5 279	5 645	6 494
Sparande per kvm totalyta, kr	369	407	359	423
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	53	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	112	96	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	58	56	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	200	204	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,57	1,07	0,84
Räntekänslighet (%)	5	6	6	7

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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	96 133	-	-	96 133
Upplåtelseavgifter	2 387 132	-	-	2 387 132
Fond, yttre underhåll	2 000 052	-	379 000	2 379 052
Balanserat resultat	8 296 352	1 020 607	-379 000	8 937 959
Årets resultat	1 020 607	-1 020 607	1 000 242	1 000 242
Eget kapital	13 800 276	0	1 000 242	14 800 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 316 959
Årets resultat	1 000 242
Reservering till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	21 000
Totalt	9 938 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning	9 938 201

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 447 638	5 478 017
Övriga rörelseintäkter	3	0	38 792
Summa rörelseintäkter		5 447 638	5 516 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 468 055	-2 768 621
Övriga externa kostnader	9	-228 552	-244 592
Personalkostnader	10	-156 392	-163 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-995 689	-973 770
Övriga rörelsekostnader		-2 321	0
Summa rörelsekostnader		-3 851 009	-4 150 131
RÖRELSERESULTAT		1 596 629	1 366 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 363	78 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-630 750	-424 357
Summa finansiella poster		-596 387	-346 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 000 242	1 020 607
ÅRETS RESULTAT		1 000 242	1 020 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 604 899	38 821 509
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		40 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 645 524	38 821 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 646 024	38 822 009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 742	1 313
Övriga fordringar	15	2 755 877	1 280 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	212 626	144 332
Summa kortfristiga fordringar		3 004 245	1 425 715
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 969	2 185
Summa kassa och bank		4 969	2 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 009 214	4 427 900
SUMMA TILLGÅNGAR		41 655 237	43 249 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 483 265	2 483 265
Fond för yttre underhåll		2 379 052	2 000 052
Summa bundet eget kapital		4 862 317	4 483 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 937 959	8 296 352
Årets resultat		1 000 242	1 020 607
Summa fritt eget kapital		9 938 201	9 316 959
SUMMA EGET KAPITAL		14 800 518	13 800 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	14 892 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		14 892 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	11 000 000	18 419 923
Leverantörsskulder		228 306	232 334
Skatteskulder		15 428	11 328
Övriga kortfristiga skulder		25 278	75 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	693 707	210 416
Summa kortfristiga skulder		11 962 719	18 949 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 655 237	43 249 909

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 596 629	1 366 678
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	2 321	0
Årets avskrivningar	995 689	973 770
	2 594 639	2 340 448
Erhållen ränta	34 363	78 286
Erlagd ränta	-596 158	-419 584
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 032 844	1 999 150
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-256 703	257 252
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	398 417	-634 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 174 559	1 621 937
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-816 932	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 093	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-822 025	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 027 923	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 027 923	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 675 389	-378 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 275 874	4 653 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 600 485	4 275 874

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Byggnad	0,96 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 185 922	5 194 536
Övriga intäkter	26 003	46 245
Hysesintäkter, lokaler	10 200	11 136
Hysesintäkter, p-platser	225 063	224 300
El	450	1 800
Summa	5 447 638	5 478 017

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	38 792
Summa	0	38 792

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	313 255	347 172
Städning	0	178 952
Besiktning och service	104 146	91 692
Underhållsplan	15 052	0
Trädgårdsarbete	6 219	0
Övrigt	1 859	0
Snöskottning	14 141	51 903
Summa	454 672	669 720

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	20 479
Bostäder	15 173	0
Tvättstuga	4 157	0
Trapphus/port/entr	2 079	0
Källarutrymmen	1 187	0
Soprum/miljöanläggning	1 485	0
Dörrar och lås/porttele	34 508	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 442
VA	10 072	10 194
Värme	4 871	0
Ventilation	297	5 908
El	12 142	47 650
Hissar	173 034	116 481
Tak	35 249	0
Fasader	203	7 693
Fönster	9 458	0
Balkonger	594	0
Gård/markytor	0	8 491
Summa	304 507	231 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	21 000	0
VA	0	234 225
Summa	21 000	234 225

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	175 329	170 306
Uppvärmning	688 561	606 229
Vatten	343 258	316 480
Sophämtning	175 407	238 261
Summa	1 382 555	1 331 276

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	86 304	92 354
Självrisker	1 800	0
Bredband/Kabeltv	52 498	49 089
Fastighetsskatt	164 720	160 620
Summa	305 322	302 063

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	50 732	15 976
Förbrukningsmaterial	9 158	6 083
Revisionsarvoden	17 350	18 850
Ekonomisk förvaltning	114 375	162 620
Konsultkostnader	-2 063	2 063
Medlemsavgifter	39 000	39 000
Summa	228 552	244 592

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	121 700	118 798
Övriga personalkostnader	0	11 850
Sociala avgifter	34 692	32 501
Summa	156 392	163 149

Av styrelsearvodet avser:

57 000 kr, fast arvode

61 700 kr, mötesarvode

3 000 kr, arvode till valberedningen

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	630 736	423 167
Övriga räntekostnader	14	1 190
Summa	630 750	424 357

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 864 862	55 864 862
Årets inköp	781 400	0
Utrangering	-5 093	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 641 169	55 864 862
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 043 353	-16 071 928
Årets avskrivning	-995 689	-971 425
Utrangering	2 772	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 036 270	-17 043 353
Utgående restvärde enligt plan	38 604 899	38 821 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>698 000</i>	<i>698 000</i>
Taxeringsvärde		
Lunden 50:4, 51:1 och 51:4		
Taxeringsvärde byggnad	74 043 000	74 043 000
Taxeringsvärde mark	78 129 000	78 129 000
Summa	152 172 000	152 172 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 557	102 557
Utgående anskaffningsvärde	102 557	102 557
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 557	-100 212
Avskrivningar	0	-2 345
Utgående avskrivning	-102 557	-102 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek. förening	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	160 361	6 381
Klientmedelskonto HSB	0	1 273 689
Klientmedelskonton Nabo	2 595 516	0
Summa	2 755 877	1 280 070

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 982	144 332
Fastighetsskötsel	77 500	0
Försäkringspremier	87 644	0
Förvaltning	27 500	0
Summa	212 626	144 332

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	1 000 000
Kortfr.placeringar	0	2 000 000
Summa	0	3 000 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	2,91 %	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,67 %	4 000 000	4 000 000
Nordea hypotek	2024-06-19	0,61%	0	8 419 923
Stadshypotek	2027-06-30	3,62 %	5 392 000	0
Stadshypotek	2024-09-29	0,67%	0	10 000 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,350 %	3 000 000	0
Stadshypotek	2025-09-30	2,87 %	4 000 000	0
Stadshypotek	2026-09-30	2,66 %	3 000 000	0
Summa			25 892 000	28 919 923
Varav kortfristig del			11 000 000	18 419 923

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 892 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 325	175 925
El	16 931	0
Uppvärmning	89 158	0
Utgiftsräntor	69 083	34 491
Vatten	29 136	0
Förutbetalda avgifter/hyror	480 074	0
Summa	693 707	210 416

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 321 000	77 321 000

Varav 21 163 000 i eget förvar.

Underskrifter

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

Göteborg

Alexia Cicek
Ledamot

Ingemar Jansson
Ledamot

Emil Norell
HSB Ledamot

Erik Norrman
Ordförande

Holger Lindh
Ledamot

Sylva Legat Odin
Ledamot

Ulla Gustafsson
Ledamot

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

Borevision, av HSB riksförbund utsedd revisor
Helin Karam
Revisor

Thomas Andersson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 08:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 09:20

DOCUMENT ID:

S1fnrbgrRye

ENVELOPE ID:

SJhS-gSC1x-S1fnrbgrRye

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg, 757200-8949 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SYLVA MARIA LEGAT ODIN sylva.legat-odin@telia.com	Signed Authenticated	10.04.2025 09:48 10.04.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.214.72
2. Alexia Cicek alexiacicek@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 11:15 10.04.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.246
3. Erik Ulf Harry Norrman eriknorrman@msn.com	Signed Authenticated	10.04.2025 13:36 10.04.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.37.35
4. HOLGER LINDH lindh.holger@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:56 10.04.2025 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.88.232
5. ULLA GUSTAFSSON ulla@ulalume.se	Signed Authenticated	10.04.2025 16:33 10.04.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.157.23
6. EGON INGEMAR JANSSON 52ingemar.jansson@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 02:10 11.04.2025 02:09	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.209
7. EMIL NORELL emil.norell@hsb.se	Signed Authenticated	11.04.2025 08:22 11.04.2025 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.125.78
8. THOMAS ANDERSSON thomas.pa.andersson1965@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:07 14.04.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.240.98
9. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	Signed Authenticated	15.04.2025 08:53 11.04.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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.

 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 Brf Överås i Göteborg, org.nr. 757200-8949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Överås i Göteborg 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Överås i Göteborg 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 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

Thomas Andersson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 08:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 09:20

DOCUMENT ID:

HyN3BZlrR1e

ENVELOPE ID:

r1g2SWeBRJl-HyN3BZlrR1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Överås 241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS ANDERSSON thomas.pa.andersson1965@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 17:50 14.04.2025 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.240.98
2. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 08:54 11.04.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed