

# Årsredovisning 2025

Brf Övre Husargatan 27

769607-2102



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Husargatan 27

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
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kommendantsängen 10:5	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 165 kvm och 1 lokal om 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 325 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karin Omsén	Ordförande
Martin Sandberg	Styrelseledamot
Per Fredriksson	Styrelseledamot
Louise Enberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Henric Bagerius  
Armita Amirzadeh Shams

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller 2 i förening

## Revisorer

Andreas Hafslund Hajek Revisor  
Michael Andersson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Avtal med leverantörer

Kone Hisservice  
Nabo Ekonomisk förvaltning  
Städbolaget Städ

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Föreningen är medlem i Nordenskiöldsgatans Sopsug Samfällighet samt Övre Husargatans Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar sopsug, soprum samt innergård.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 har vi sett fortsatt stigande inflationstakt och volatila räntenivåer, detta till trots har vi hanterat detta utan avgiftshöjningar under 2025. Vidare har 2025 varit ett år med någon lägre aktiviteter och kostnader för reparation och underhåll.

Ett lån om 3,000,000 SEK med SHB har omförhandlats i mars 2025 till 2-års fast ränta om 2,92%.

Föreningens rörelseintäkter och löpande driftskostnader ligger som helhet bättre än budget för året.

Styrelsen väljer att avvakta avgiftshöjningar för 2026. Styrelsens nuvarande bedömning att föreningens finansiella ställning och löpande intäkter är på en tillfredställande nivå. Dock ser styrelsen ett behov av att se över terrasserna på plan 6, ett arbete som påbörjats 2026. Vidare kan en översyn och renovering av taket krävas under 2026. Om taket behöver åtgärdas råder det stor osäkerhet vad gäller omfattning och kostnader. Därmed även finansiering av åtgärden.

I samband med sedvanlig vår- och höststädning har gården samt trapphuset städats och putsats för att upprätthålla den allmänna trevnaden kring och i fastigheten

### Övriga uppgifter

Föreningen har ett avtal avseende administrativ- och ekonomisk förvaltning med Nabo. Nabo tillhandahåller en IT-portal vilken finns till stora delar tillgänglig för samtliga medlemmar. Styrelsen uppmanar samtliga medlemmar att nyttja portalen för att ta del av löpande information samt hålla sig uppdaterade vad gäller föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 167 104	1 135 808	1 135 808	1 087 154
Resultat efter fin. poster	168 805	-320 298	-374 029	239 519
Soliditet (%)	59	59	60	61
Yttre fond	166 061	218 096	638 593	506 170
Taxeringsvärde	40 128 000	44 141 000	44 141 000	44 141 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	741	708	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	72,8	63,9	66,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 138	8 138	8 138	8 138
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 155	7 155	7 155	7 155
Sparande / kvm totalyta, kr	241	186	250	296
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	35	39	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	96	97	84	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	41	37	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	173	160	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	3,11	1,95	0,84
Räntekänslighet (%)	10,94	10,99	11,50	11,80

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 958 321	-	-	13 958 321
Upplåtelseavgifter	600 009	-	-	600 009
Fond, yttre underhåll	218 096	-	-384 157	-166 061
Balanserat resultat	-394 102	-320 298	384 157	-330 243
Årets resultat	-320 298	320 298	168 805	168 805
<b>Eget kapital</b>	<b>14 062 026</b>	<b>0</b>	<b>168 805</b>	<b>14 230 830</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-330 243
Årets resultat	168 805
<b>Totalt</b>	<b>-161 439</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 384
Balanseras i ny räkning	-281 823
	<b>-161 439</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	1 167 104	1 185 220
Övriga rörelseintäkter	3	45 139	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 212 243</b>	<b>1 185 216</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-490 922	-1 008 012
Övriga externa kostnader	9	-78 057	-72 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 988	-149 988
Övriga rörelsekostnader		-11 875	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-730 842</b>	<b>-1 230 870</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>481 402</b>	<b>-45 654</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 461	20 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-325 058	-295 378
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 597</b>	<b>-274 644</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>168 805</b>	<b>-320 298</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>168 805</b>	<b>-320 298</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	22 223 023	22 373 011
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 223 023</b>	<b>22 373 011</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 223 023</b>	<b>22 373 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 999	30 931
Övriga fordringar	13	6 935	3 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 821	32 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 755</b>	<b>66 518</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 635 069	1 322 444
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 635 069</b>	<b>1 322 444</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 707 823</b>	<b>1 388 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 930 846</b>	<b>23 761 973</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 558 330	14 558 330
Fond för yttre underhåll		-166 061	218 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 392 269</b>	<b>14 776 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-330 243	-394 102
Årets resultat		168 805	-320 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-161 439</b>	<b>-714 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 230 830</b>	<b>14 062 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 000 000	3 481 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 481 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 481 000	6 000 000
Leverantörsskulder		51 494	41 045
Skatteskulder		1 003	4 829
Övriga kortfristiga skulder		18 936	17 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 583	155 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 700 016</b>	<b>6 218 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 930 846</b>	<b>23 761 973</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>481 402</b>	<b>-45 654</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	149 988	149 988
	<b>631 390</b>	<b>104 334</b>
Erhållen ränta	9 143	18 790
Erlagd ränta	-321 422	-289 710
Erhållen utdelning	3 318	1 944
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>322 429</b>	<b>-164 642</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 237	-35 967
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 567	-17 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>312 625</b>	<b>-218 004</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>312 625</b>	<b>-218 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 322 444</b>	<b>1 540 448</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 635 069</b>	<b>1 322 444</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Övre Husargatan 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,04 %
---------	--------

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	834 156	830 843
Hysesintäkter, lokaler	277 814	308 055
Kabel-TV/Bredband	32 208	32 208
Intäktsreduktion	0	-8 000
Vatten	7 597	6 538
Värme	15 280	15 576
Övriga intäkter	49	0
<b>Summa</b>	<b>1 167 104</b>	<b>1 185 220</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-4
Återvunnen moms	45 139	0
<b>Summa</b>	<b>45 139</b>	<b>-4</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	10 106	9 942
Besiktning och service	38 840	38 254
Trädgårdsarbete	2 920	2 886
Snöskottning	0	239
<b>Summa</b>	<b>51 866</b>	<b>51 322</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 234	0
Trapphus/port/entré	1 152	0
El	0	24 139
Hissar	32 239	27 395
<b>Summa</b>	<b>41 625</b>	<b>51 534</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	316 580
Fönster	0	200 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>516 580</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	48 802	46 296
Uppvärmning	126 541	128 987
Vatten	62 916	54 146
<b>Summa</b>	<b>238 259</b>	<b>229 429</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 314	31 305
Kabel-TV	10 638	10 596
Bredband	33 927	34 448
Samfällighet	36 049	39 459
Fastighetsskatt	44 244	43 340
<b>Summa</b>	<b>159 171</b>	<b>159 148</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	961	4 734
Övriga förvaltningskostnader	43 036	41 335
Juridiska kostnader	7 000	0
Ekonomisk förvaltning	27 060	26 800
<b>Summa</b>	<b>78 057</b>	<b>72 870</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	325 190	295 247
Övriga räntekostnader	-132	131
<b>Summa</b>	<b>325 058</b>	<b>295 378</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	24 059 000	24 059 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>24 059 000</b>	<b>24 059 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 685 989	-1 536 001
Årets avskrivning	-149 988	-149 988
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 835 977</b>	<b>-1 685 989</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 223 023</b>	<b>22 373 011</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 623 600</i>	<i>9 623 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 984 000	19 960 000
Taxeringsvärde mark	17 144 000	24 181 000
<b>Summa</b>	<b>40 128 000</b>	<b>44 141 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	136 632	136 632
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>136 632</b>	<b>136 632</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-136 632	-136 632
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-136 632</b>	<b>-136 632</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 684	3
Skattefordringar	1 369	0
Övriga fordringar	3 882	3 118
<b>Summa</b>	<b>6 935</b>	<b>3 121</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 608	3 820
Städning	828	843
Försäkringspremier	14 929	13 405
Kabel-TV	2 707	2 727
Bredband	4 932	4 962
Förvaltning	7 817	6 709
<b>Summa</b>	<b>34 821</b>	<b>32 466</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2025-03-01	0,81 %		3 000 000
Stadshypotek Handelsbanke			3 481 000	3 481 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,55 %		3 000 000
Stadshypotek ab	2027-03-01	2,92 %	3 000 000	
Stadshypotek ab	2026-03-03	2,90 %	3 000 000	
<b>Summa</b>			<b>9 481 000</b>	<b>9 481 000</b>
Varav kortfristig del			6 481 000	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 481 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 000
El	5 050	5 406
Uppvärmning	15 499	16 354
Utgiftsräntor	26 060	22 424
Vatten	5 431	4 584
Förutbetalda avgifter/hyror	95 543	95 359
<b>Summa</b>	<b>147 583</b>	<b>155 127</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 967 000	15 967 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Renovering av terrasserna på plan 6 har genomförts 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Göteborg

---

Karin Omsén  
Ordförande

---

Louise Enberg  
Styrelseledamot

---

Martin Sandberg  
Styrelseledamot

---

Per Fredriksson  
Styrelseledamot

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

---

Andreas Hafslund Hajek  
Revisor

---

Michael Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:50

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 06.05.2026 09:35

**DOCUMENT ID:**

BJlbByuuAWI

**ENVELOPE ID:**

H1-Hk\_OC-I-BJlbByuuAWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Övre Husargatan 27, 769607-2102 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

faaf8081e17ac3845de0d727ef77a6539c26f308c2ee8dc0a7a4e6b18cb4bd71f926dd6d80622e9e65149a4aece64d0653b874732838ac2c70848553f5472e84

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. PER FREDRIKSSON per.fredriksson@aredu.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:37 06.05.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.247.227
2. MARTIN SANDBERG martin@msgfinance.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:38 06.05.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
3. LOUISE ENBERG SCEPAN OVIC louise_enberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:17 06.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.133.120
4. Karin Omsén karin.omsen@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:36 06.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.228.98
5. Michael Andersson michael.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:37 06.05.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.210
6. ANDREAS HAFSLUND HAJEK hafslundhajek@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:50 06.05.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.123.72

\* 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 Övre Husargatan 27**

Org.nr 769607-2102

#### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Övre Husargatan 27 för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Styrelsen ansvarar för att årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet bedöma om årsredovisningen innehåller några väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika granskningsåtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 samt av dess resultat för räkenskapsåret.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

#### **Rapport om styrelsens förvaltning**

Utöver vår granskning av årsredovisningen har vi även granskat styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Övre Husargatan 27 för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Granskningen har inte gett anledning till anmärkning beträffande styrelsens förvaltning.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Göteborg**

**Datum framgår av våra digitala signaturer**

.....  
**Andreas Hafslund Hajek**  
Revisor

.....  
**Michael Andersson**  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 06.05.2026 09:35

**DOCUMENT ID:**

rklbBy000-x

**ENVELOPE ID:**

ByWSJ0d0be-rklbBy000-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

dfed86534068c7afebe2077a37a3bde88e52429b83ad78  
d93eb5699eb9100b9e5a62615185b8a32bd086d61f0b4  
24a81dd56c94e2ff5a4162851d0884ebd8577

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Andersson michael.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2026 10:41 06.05.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.210
2. ANDREAS HAFSLUND HAJEK hafslundhajek@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2026 10:51 06.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.123.72

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

## 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