

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Öfvre Husaren

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. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kommendantsängen 7:19	2003	Göteborg
Kommendantsängen7:20	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 900 kvm och 4 lokaler om 488 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 388 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Magnus Lundgren	Ordförande
Erik Johansson	Styrelseledamot
Hans Ola Sjöberg	Styrelseledamot
Henrik Gustav Bäckström	Styrelseledamot
Kristin Mari Riera	Styrelseledamot
Kristina Stenvall	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Peter Larsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Bullerfönster - Nya bullerfönster och balkongdörrar mot Övre Husargatan
- 2014 ● Tvättstugor - Renovering och nya maskiner  
Hissar - Nya hissar
- 2015 ● Spillrör - Nya rör i källare och relining  
Fönster renovering - Fönster mot innergård
- 2016 ● Värmesystem och radiatorer - Full genom gång av värmesystem
- 2019 ● Fiber - Installation av fiber
- 2020 ● Nytt ventilationssystem - Installation av 8 nya takfläktar
- 2022 ● Omläggning av tak och fasadrenovering - Nytt tak och fogning av tegelfasad mot gatan
- 2024 ● Relining avloppsstammar
- 2025 ● Byte avloppsstammar källare

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi är en förening som jobbar för att göra boendet så trivsamt som möjligt. Vi hade två städdagar under 2025.

Det stora projektet under 2025 var att byta avloppsstammar i källarplanet som nu är avklarat. Det återstår att justera avloppstammarna mot rören från Göteborgs kommun i gatan. Detta ligger i underhållsplanen för 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 889 278	2 823 617	2 540 825	2 438 090
Resultat efter fin. poster	252 375	-2 221 367	-104 358	-2 424 928
Soliditet (%)	9	8	16	16
Yttre fond	435 446	593 160	239 854	480 000
Taxeringsvärde	57 023 000	67 039 000	67 039 000	67 039 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	846	710	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,1	54,3	50,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 866	14 879	13 504	13 504
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 317	11 438	10 381	10 381
Sparande / kvm totalyta, kr	278	271	169	248
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	25	21	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	187	131	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	48	45	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	260	197	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,94	2,98	-
Räntekänslighet (%)	17,58	17,60	19,01	-

**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	35 863 623	-	-	35 863 623
Upplåtelseavgifter	2 416 257	-	-	2 416 257
Uppskrivningsfond	20 067 162	-	-270 912	19 796 250
Fond, yttre underhåll	593 160	-240 014	82 300	435 446
Balanserat resultat	-54 038 658	-1 981 353	188 612	-55 831 399
Årets resultat	-2 221 367	2 221 367	252 375	252 375
<b>Eget kapital</b>	<b>2 665 177</b>	<b>0</b>	<b>252 375</b>	<b>2 917 552</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-55 749 099
Årets resultat	252 375
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 82 300
<b>Totalt</b>	<b>-55 579 025</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-55 579 025</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	2 889 278	2 823 617
Övriga rörelseintäkter	3	8 309	9 472
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 897 587</b>	<b>2 833 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 197 622	-3 706 033
Övriga externa kostnader	9	-190 447	-277 524
Personalkostnader	10	-65 710	-65 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 220	-265 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 865 999</b>	<b>-4 314 499</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 031 588</b>	<b>-1 481 410</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 672	18 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-786 886	-758 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-779 214</b>	<b>-739 957</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>252 375</b>	<b>-2 221 367</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>252 375</b>	<b>-2 221 367</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	29 285 092	28 579 520
Maskiner och inventarier	13	51 710	58 682
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 336 802</b>	<b>28 638 202</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 336 802</b>	<b>28 638 202</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		83 273	5 552
Övriga fordringar	14	1 874 673	2 680 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	67 597	46 456
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 025 543</b>	<b>2 732 390</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 025 543</b>	<b>2 732 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 362 345</b>	<b>31 370 592</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 279 880	38 279 880
Uppskrivningsfond		19 796 250	20 067 162
Fond för yttre underhåll		435 446	593 160
Kapitaltillskott		-15 000	-15 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 496 576</b>	<b>58 925 202</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-55 831 399	-54 038 658
Årets resultat		252 375	-2 221 367
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-55 579 025</b>	<b>-56 260 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 917 552</b>	<b>2 665 177</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 550 500	18 188 045
Övriga långfristiga skulder		84 756	84 756
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 635 256</b>	<b>18 272 801</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 475 000	8 862 455
Leverantörsskulder		511 181	725 708
Skatteskulder		247 240	249 350
Övriga kortfristiga skulder		184 132	181 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	391 985	413 772
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 809 538</b>	<b>10 432 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 362 345</b>	<b>31 370 592</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 031 588</b>	<b>-1 481 410</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	412 220	265 236
	<b>1 443 808</b>	<b>-1 216 174</b>
Erhållen ränta	7 672	18 980
Erlagd ränta	-796 802	-792 309
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>654 679</b>	<b>-1 989 503</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 373	13 481
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-225 705	669 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>329 600</b>	<b>-1 306 200</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 110 821	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 110 821</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-25 000	0
Depositioner	0	84 756
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-25 000</b>	<b>2 584 756</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-806 220</b>	<b>1 278 556</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 553 821</b>	<b>1 275 266</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 747 601</b>	<b>2 553 821</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,19 - 1,26 %
Yttertak	2,22 - 2,34 %
Fasader	1,75 - 1,85 %
Balkonger	3,42 - 3,61 %
Fönster	8,21 - 8,68 %
Stamledningar VA	2,34 - 2,86 %
Stamledningar Värme	2,22 - 2,34 %
Ventilation	5,47 - 5,78 %
El	4,32 - 4,57 %
Hissar	2,83 - 2,99 %
Torktumlare	8,33 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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	1 476 492	1 476 492
Hysesintäkter bostäder	111 510	104 335
Hysesintäkter lokaler	1 152 864	1 130 256
Deb. fastighetsskatt	44 104	32 316
Bredband	63 049	63 588
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-2 500	-10 742
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-18 703
Vatten	28 068	27 576
Dröjsmålsränta	242	272
Pantsättningsavgift	5 247	5 157
Överlåtelseavgift	5 806	4 299
Administrativ avgift	1 470	833
Andrahandsuthyrning	0	5 732
Vidarefakturerade kostnader	2 926	2 206
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 889 278</b>	<b>2 823 617</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	-17 443
Övriga intäkter	3 720	3 720
Försäkringsersättning	0	20 633
Återbäring försäkringsbolag	4 589	2 562
<b>Summa</b>	<b>8 309</b>	<b>9 472</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	75 255	94 740
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 919	1 075
Städning enligt avtal	61 651	60 050
Städning utöver avtal	5 999	6 019
Besiktningar	35 479	0
Hissbesiktning	4 762	4 608
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 000	0
Brandskydd	2 926	2 206
Myndighetstillsyn	0	3 556
Gårdkostnader	5 473	3 551
Gemensamma utrymmen	3 429	4 701
Snöröjning/sandning	1 313	5 958
Serviceavtal	5 860	0
Serviceavtal, hissar	248	0
Fordon	1 415	0
Förbrukningsmaterial	776	3 941
<b>Summa</b>	<b>240 504</b>	<b>190 405</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	16 507	0
Källarutrymmen	0	1 563
Dörrar och lås/porttele	0	3 053
VVS	4 638	0
Ventilation	6 039	3 125
Hissar	8 094	42 279
Fasader	18 750	0
Vattenskada	7 076	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 765
<b>Summa</b>	<b>61 103</b>	<b>54 785</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	51 888
VVS	0	2 486 666
Ventilation	0	57 477
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 596 031</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	57 269	59 070
Uppvärmning	402 070	442 039
Vatten	144 395	112 672
Sophämtning/renhållning	46 867	40 809
Grovsopor	582	0
<b>Summa</b>	<b>651 183</b>	<b>654 590</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 442	7 988
Kabel-TV	14 381	0
Bredband	59 060	76 944
Fastighetsskatt	121 950	125 290
<b>Summa</b>	<b>244 833</b>	<b>210 222</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	2 583
Juridiska åtgärder	0	540
Inkassokostnader	1 128	1 735
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 803	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 750	6 625
Styrelseomkostnader	7 039	4 283
Fritids och trivselkostnader	8 306	3 740
Föreningskostnader	2 701	14 293
Förvaltningsarvode enl avtal	59 046	53 188
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	5 292	10 320
Administration	3 479	3 593
Konsultkostnader	75 186	166 595
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
<b>Summa</b>	<b>190 447</b>	<b>277 524</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 707
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>65 707</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	786 886	758 862
Dröjsmålsränta	0	75
<b>Summa</b>	<b>786 886</b>	<b>758 937</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 753 704	9 753 704
Årets inköp	1 110 821	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 864 525</b>	<b>9 753 704</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 241 347	-1 128 618
Årets avskrivning	-134 336	-112 728
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 375 683</b>	<b>-1 241 347</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	20 067 162	20 212 699
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 835 212	-1 689 676
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-270 912	-145 536
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>19 796 250</b>	<b>20 067 162</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 285 092</b>	<b>28 579 520</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 872 001</i>	<i>10 872 001</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 195 000	26 920 000
Taxeringsvärde mark	28 828 000	40 119 000
<b>Summa</b>	<b>57 023 000</b>	<b>67 039 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	297 187	297 187
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>297 187</b>	<b>297 187</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-238 505	-231 533
Årets avskrivning	-6 972	-6 972
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-245 477</b>	<b>-238 505</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 710</b>	<b>58 682</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	127 072	126 561
Transaktionskonto	689 210	1 484 712
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 109
<b>Summa</b>	<b>1 874 673</b>	<b>2 680 382</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	7 227	6 520
Förutbet försäkr premier	47 532	39 936
Förutbet kabel-TV	6 638	0
Förutbet bredband	6 200	0
<b>Summa</b>	<b>67 597</b>	<b>46 456</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-12-21	2,86 %	6 362 500	6 362 500
Swedbank	2027-05-25	2,45 %	6 062 500	6 062 500
Swedbank	2029-05-25	3,59 %	6 062 500	6 062 500
Handelsbanken	2030-04-30	2,77 %	6 063 000	6 063 000
Swedbank	2026-01-28	2,55 %	2 475 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>27 025 500</b>	<b>27 050 500</b>
Varav kortfristig del			2 475 000	8 862 455

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 345 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	540	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	25 750
Uppl kostn el	5 473	6 155
Uppl kostnad Värme	50 491	50 464
Uppl kostnad Extern revisor	6 875	0
Uppl kostn räntor	70 812	80 728
Uppl kostn vatten	11 812	8 863
Uppl kostnad Sophämtning	4 621	3 098
Förutbet hyror/avgifter	241 361	238 714
<b>Summa</b>	<b>391 985</b>	<b>413 772</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-27.

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

Göteborg

---

Erik Johansson  
Styrelseledamot

---

Hans Ola Sjöberg  
Styrelseledamot

---

Henrik Gustav Bäckström  
Styrelseledamot

---

Kristin Mari Riera  
Styrelseledamot

---

Kristina Stenvall  
Styrelseledamot

---

Magnus Lundgren  
Ordförande

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

---

Zebub AB  
Peter Larsson  
Revisor

Åtgärder per år

Åtgärder per kategori

Ekonomisk analys

Hållbarhetsanalys

Förändringar

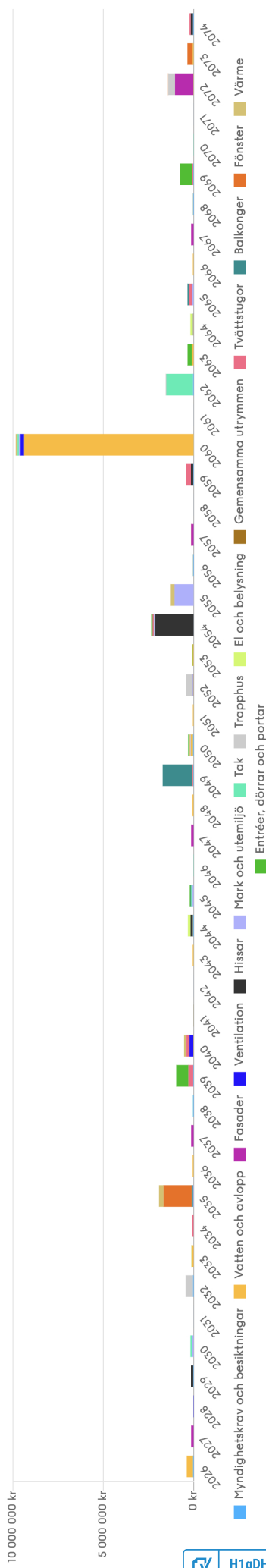
Visningsalternativ

Export

Filter ▼ År: 2026 - 2074 Status: Planerad Akut Efersatt Beslutad Genomförd Vilande Pågående Utkast ✕ Rensa filter

Välj graf: Kategori och år ▼

## Utgifter per år



H1gDHBjx0-x-Bk\_BSje0WI

**Utgift** ①

**28 102 000 kr**

Investering 24 004 000 kr  
Underhåll 4 098 000 kr

574 000 kr per år  
243 kr per år och m<sup>2</sup>

Energibesparingar i kr ①

**0 kr**

El: 0 kr  
Värme: 0 kr

**Utgift** ①

**0 kr**

0 kr per m<sup>2</sup>

Underhållsskuld ①

**0 kr**

**Utgift per status**

Planerad

**Utgift per kategori**

Legend for categories:

- Vatten och avlopp
- Hissar
- Fönster
- Balkonger
- Entréer, dörrar och portar
- Tak
- Mark och utemiljö
- Tvättstugor
- Övrigt
- Fasader



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 11:56

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:47

**DOCUMENT ID:**

Bk\_BSje0WI

**ENVELOPE ID:**

H1gDHBjx0-x-Bk\_BSje0WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Öfvre Husaren, 769611-6214 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

3e0a276fec43ba77ada9d5db6a2ba1d06fc35f2b341548  
b17003e6b85e61fd19bbae23a571790f2884c478272c30  
a9f6fc859033d89c721df2721f663420c8e1

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
<b>1. MAGNUS LUNDGREN</b> magnuslundgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:31 30.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 194.147.251.62
<b>2. Erik Johansson</b> erikaxeljohansson88@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:34 30.04.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.71.95
<b>3. Henrik Gustav Bäckström</b> backstrom92@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:56 30.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.100.82
<b>4. MARIA KRISTINA STENVALL</b> kristina-maria@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:00 03.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.2.203
<b>5. INGER KRISTIN MARI RIERA</b> kristin.maririera@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:07 30.04.2026 23:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.100.86
<b>6. HANS OLA KNUT TEODOR SJÖBERG</b> olasjoberg1990@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:44 04.05.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
<b>7. Hans Peter Larsson</b> peter.larsson@zebug.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:56 04.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.16.69

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Öfvre Husaren 769611-6214

Org. Nr 769611-6214

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Öfvre Husaren för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsens gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlande informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig gentemot bostadsrättsföreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för Brf Öfvre Husaren och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göteborg, 2026

Peter Larsson

Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 11:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:47

**DOCUMENT ID:**

ryOBroe0bg

**ENVELOPE ID:**

rJgwHHogCbg-ryOBroe0bg

**DOCUMENT NAME:**

REVISIONSBERÄTTELSE BRF 20251231.pdf

1 page

**SHA-512:**

5a14f5a23b672e92d14debafd785a0390daaf3f31e3c4c6  
066d9e3d371fd910e3696f026b7a7658a83e2405fb0876  
32be3dee0032396b564947d3af3ca31ef69

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Larsson peter.larsson@zebug.se	Signed Authenticated	04.05.2026 11:57 04.05.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.16.69

\* 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



PAeS  
sealed