



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Otterhällan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Otterhällan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Inom Vallgraven 62:12	Göteborgs Kommun	10 år	2029-02-07	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	25
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 800
44	garageplatser	528
Totalt 155 objekt		8 353

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 49 st 2 rok, 25 st 3 rok, 32 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sara Hammar	Ordförande
Svante Leijon	Ledamot
Gert Åke Gundel	Ledamot
Bengt Kjellgren	HSB-Ledamot
Lars-Erik Persson	Ledamot
Mariel Pettersson	Ledamot
Galini Afentoulidou	Ledamot
Markus Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gert Gundel, Svante Leijon, Lars-Erik Persson och Mariel Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gert Åke Gundel, Lars-Erik Persson, Sara Hammar och Markus Eriksson.

Revisorer har varit: Birger Edegran med Jonas Laring som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Weström (sammankallande) och Tobias Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-31.



Under hösten har vi genomfört en **fördjupad fönsterinventering** NL 25 & 27.

Installerat **nytt portkodssystem** i portiken.

Bytt en icke fungerande **digital undercentral** som övervakar och styr vår fjärrvärme.

Ökat föreningens **digitala arbetssätt** i syfte att bli mer **miljömedvetna**.

Översyn samt komplettering av utrustning tillhörande **skyddsrummen** i Norra Liden. Samt inköp av nya brandsläckare.

För **ökad trivsel** har vi beställt ny **markbelysning** vid de uppstammade rhododendron.

Genomfört två **städdagar** under höst och vår.

Ordförande uttalande

Utgående från det goda boendet är det väsentligt att vi kan friköpa vår mark till rimliga villkor.

Därutöver är det väsentligt att vi vårdar vår fastighet i stort och smått, vilket innebär att större renoveringar sker med hänsynstagande såväl till kvalité som ekonomi och att vi alla i övrigt vårdar fastigheten till det yttre som det inre. 🐾

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Installation av porttelefon vid grinden till portiken
2023-2024	Utbyte av belysningspollare vid entréerna mot gården samt byte av lysrörsarmaturer mot LED-armaturer över entrédörrarna och i källarkorridorerna. Besiktning av fasader, fönster och balkonger.
2022-2023	Ny Belysning till LED i garage och utomhus. Reparation av fuktskador i husets fasad. Stamspolning utfördes.
2021-2022	Renovering av grunden för att förhindra inläckage av vatten. Byte av fläktarna på taket. Byte av belysningsarmaturer till LED i allmänna utrymmen
2019-2020	Omfattande målning av byggnadens tak
2018-2019	Punktlagning av tätskiktet ovan garagets takbjälklag
2017-2018	Ny lekplats har monterats. Portiken har försetts med en låsbar grind för att öka tryggheten nattetid
2016-2017	Samtliga sex hissar har bytts ut. Målning har skett av balkonger och altaner
2015-2016	Stenmuren mot Brf Lasarettet och Otterhälllegatan har förstärkts. Modernisering av tvättstugan
2014-2015	Upprustning av trädgården
2013-2014	Större renovering av husets balkonger och lagning av sten- och betongmuren mot Otterhälllegatan
2010-2011	Renovering av garaget. Nya effektivare tvättmaskiner har installerats och de fristående centrifugerna har tagits bort. Renovering av föreningslokalen
2008-2009	Installation av ny ventilationsanläggning och värmejustering. Upprustning av trädgården
2005-2006	Balkong och terrassmålning
2004-2005	Byte av entrépartier, passersystem och porttelefon. Utbyte av infartsporten till garaget
2002-2003	Upprustning av gårdsmiljön. Uppgradering av kabel-TV-nätet
2001-2002	Ordningsställande av kullen med stensättning och trädgårdsmöbler samt flaggstång
2000-2001	Installation av bredband. Installation av miljöanpassad sopsortering
1999-2000	Ommålning av samtliga trappuppgångar. Reparation av skador på balkonger och fasad. Ombyggnad av portiken
1998-1999	Reparation av samtliga terrasser. Plåtarbeten på taket. Ombyggnad av tvättstugan för att minska bullerstörningar
1997-1998	Markarbeten på gården på grund av vattenläckage i garaget
1995-1996	Renovering av fyra hissar
1994-1995	Hissen i uppgång 25 har moderniserats. Samtliga fönster har beklänts med aluminium
1993-1994	Omfattande reparation av hissen i uppgång 29. Utbyte av takrännor och stuprör.
1991-1992	Byte av tvättmaskiner
1987-1988	Ombyggnad av tak på grund av återkommande läckage
1986-1987	Ombyggnad av antennenläggning och anslutning till kabel-TV
1983-1984	Förstärkningsåtgärder på dörrarna och lås på garageinfart. Plastmatta till samtliga slussar mellan garage och källargång. Inrättande av förrådsutrymme för fastighetsskötarens verktyg och material i garaget. Nya växter har planterats på berget
1982-1983	Komplettering av låsanordningar

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förvalta föreningens fastighet på ett långsiktigt och hållbart sätt. Föreningen följer en upprättad underhållsplan som årligen ses över för att säkerställa att fastighetens skick och föreningens ekonomi hålls i god balans. 

Enligt underhållsplanen förväntas en del större åtgärder de närmsta fem åren, såsom fasader, fönster och stammar. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med den påbörjade besiktningen av fönster och fasader tillsammans med våra besiktningsmän.

I samband med den planerade stamspolningen 2028 kommer stammarna för vatten och avlopp att inspekteras.

Den överenskommelse vi slöt med kommunen om en avgäld motsvarande 1% av marktaxeringsvärdet jämfört med kommunens ursprungliga bud på det dubbla gäller fram till 2029 och enligt nuvarande praxis kommer kommunen att meddela den föreslagna avgälden våren 2028 för den kommande tioårsperioden 2029 till 2039. Vi följer utvecklingen för de bostadsrättsföreningar i området som just nu omförhandlar sina avgälder med kommunen och återkommer med mer information när vi vet mer om hur avgälderna kan komma att förändras. Önskvärt vore om föreningen mot en rimlig kostnad kunde friköpa tomten innan dess. Friköpsfrågan har varit uppe i kommunen, dock utan resultat på grund av politisk oenighet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	296	290	302	131	285
Skuldsättning, kr/kvm	1 251	1 470	2 034	2 050	2 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 339	1 475	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	135	137	138	121	113
Årsavgifter, kr/kvm	964	926	891	802	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	945	929	822	833
Nettoomsättning, tkr	7 632	7 312	7 014	6 349	6 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 900	1 631	-144	-133	1 699
Soliditet, %	55	49	38	37	35

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

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024/2025 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 539 000	0	0	4 539 000
Underhållsfond, kr	8 876 871	0	1 741 434	10 618 305
S:a bundet eget kapital, kr	13 415 871	0	1 741 434	15 157 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 402 646	1 631 342	-1 741 434	-2 512 739
Årets resultat, kr	1 631 342	-1 631 342	1 899 574	1 899 574
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-771 304	0	158 140	-613 165
S:a eget kapital, kr	12 644 567	0	1 899 574	14 544 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 566 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-771 305
Årets resultat, kr	1 899 574
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 566
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-613 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-613 165

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 632 450	7 311 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 016	82 460
Summa Rörelseintäkter		7 644 466	7 394 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 745 089	-4 722 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 208	-173 881
Personalkostnader	Not 6	-217 326	-205 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-310 402	-310 402
Summa Rörelsekostnader		-5 475 025	-5 412 802
Rörelseresultat		2 169 441	1 981 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 349	48 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-311 216	-398 662
Summa Finansiella poster		-269 867	-349 878
Resultat efter finansiella poster		1 899 574	1 631 342
Resultat före skatt		1 899 574	1 631 342
Årets resultat		1 899 574	1 631 342

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 431 045	22 741 447
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 431 045	22 741 447
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	142 145	142 145
Summa Finansiella anläggningstillgångar		142 145	142 145
Summa Anläggningstillgångar		22 573 190	22 883 592

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 412	41
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 550 946	870 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	499 244	493 779
Summa Kortfristiga fordringar		2 059 602	1 363 955
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 900 000	1 400 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 900 000	1 400 000
Summa Omsättningstillgångar		3 959 602	2 763 955
Summa Tillgångar		26 532 792	25 647 547

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 539 000	4 539 000
Fond för yttre underhåll		10 618 305	8 876 871
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		15 157 305	13 415 871
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 512 739	-2 402 646
Årets resultat		1 899 574	1 631 342
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-613 165	-771 305
Summa Eget kapital		14 544 141	12 644 567

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 621 375	5 680 875
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 621 375	5 680 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 825 500	5 820 875
Leverantörsskulder		269 743	334 732
Skatteskulder		46 636	10 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	296 978	288 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	928 420	867 304
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 367 276	7 322 105
Summa Skulder		11 988 651	13 002 980
Summa Eget kapital och skulder		26 532 792	25 647 547

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 169 441	1 981 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	310 402	310 402
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	310 402	310 402
Erhållen ränta	52 479	33 327
Erlagd ränta	-308 952	-406 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 223 370	1 918 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 749	219 674
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 282	-273 102
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	55 031	-53 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 278 401	1 864 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 054 875	-4 413 125
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 054 875	-4 413 125
Årets kassaflöde	1 223 526	-2 548 293
Likvida medel vid årets början	2 107 772	4 656 065
Likvida medel vid årets slut	3 331 298	2 107 772

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ledningsdragnings laddboxar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 748 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 515 912	7 224 072
	Hyror lokaler	18 720	18 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 056	78 600
	Övriga primära intäkter	39 918	15 025
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 671 606	7 336 417
	Hyresbortfall	-39 156	-24 856
	<i>Summa</i>	-39 156	-24 856
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 632 450	7 311 561
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning från rättsskyddsförsäkring	0	42 810
	Övriga sekundära intäkter	12 016	39 650
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 016	82 460
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-657 417	-752 869
	Snö och halk-bekämpning	-24 098	-36 996
	Reparationer	-577 707	-340 090
	Planerat underhåll	-258 566	-326 229
	Försäkringsskador	0	-92 380
	EI	-106 764	-109 996
	Uppvärmning	-721 177	-723 798
	Vatten	-299 044	-239 709
	Sophämtning	-212 704	-221 701
	Fastighetsförsäkring	-54 290	-38 967
	Kabel-TV och bredband	-140 401	-154 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 840	-185 210
	Förvaltningsavtalskostnader	-497 291	-562 649
	Tomträttsavgäld	-930 000	-937 485
	Övriga driftkostnader	-36 789	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 745 089	-4 722 972

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-111 946	-29 123
	Extern revision	-19 000	-15 500
	Konsultkostnader	-4 375	-58 674
	Medlemsavgifter	-47 200	-47 092
	Föreningsverksamhet	-14 737	-19 952
	Övriga förvaltningskostnader	-4 951	-3 540
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 208	-173 881
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-170 149	-163 170
	Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	Övriga arvoden	-4 200	-4 700
	Sociala avgifter	-36 477	-31 177
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 326	-205 547
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-310 402	-310 402
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-310 402	-310 402
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	39 112	46 158
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 237	2 626
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	41 349	48 784
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-310 336	-397 892
	Övriga räntekostnader	-880	-770
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-311 216	-398 662

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 157 645	30 157 645
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	30 157 645	30 157 645
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 416 198	-7 105 796
	Årets avskrivningar	-310 402	-310 402
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 726 600	-7 416 198
	Utgående redovisat värde	22 431 045	22 741 447
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 920 000	591 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	111 000 000	157 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	233 920 000	264 591 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	29 738 000	29 738 000
	Varav i eget förvar	-8 231 000	-8 231 000
	Ställda säkerheter	21 507 000	21 507 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	108 010	108 010
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	108 010	108 010
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 010	-108 010
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-108 010	-108 010
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andelar i HSBs Solcellspark	141 645	141 645
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	142 145	142 145
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 431 298	707 772
	Övriga fordringar	119 648	162 363
	Summa Övriga fordringar	1 550 946	870 135

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	32 574	21 716
Upplupna ränteintäkter	4 327	15 457
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	462 343	456 606
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499 244	493 779

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 900 000	1 400 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 900 000	1 400 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,04%	2026-09-16	2 536 875	27 500
Nordea Hypotek AB	4,31%	2027-07-21	3 144 000	32 000
Nordea Hypotek AB	2,86%	2026-05-21	2 200 000	0
Nordea Hypotek AB	2,72%	2026-05-21	2 200 000	0
Stadshypotek	3,24%	2025-09-03	366 000	16 000
			10 446 875	75 500

Långfristig del	5 621 375
Nästa års amortering av långfristig skuld	59 500
Lån som ska konverteras inom ett år	4 766 000
Kortfristig del	4 825 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	75 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	302 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	19 653	17 903
Inre fond	247 875	247 875
Övriga kortfristiga skulder	29 449	22 644
Summa Övriga skulder	296 978	288 422

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	679 030	618 364
	Upplupna räntekostnader	41 317	39 053
	Övriga upplupna kostnader	208 073	209 887
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	928 420	867 304

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. 16/9 - 2025

Göteborg 16 / 9 2025


Sara Hammar


Galini Afentoulidou


Lars-Erik Persson


Gert Åke Gundel

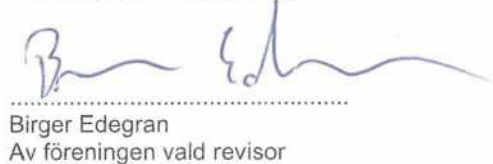

Bengt Kjellgren


Svante Leijon


Markus Eriksson


Mariel Pettersson

Göteborg 9 / 9 2025


Birger Edegran
Av föreningen vald revisor

13/10 
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg, org.nr. 716409-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed 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 den 13/6 2025



Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birger Edegran
Av föreningen vald revisor