



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ottnaren 1938 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ottnaren 1938 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9004 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokslätt 178:1	1937-01-01	1938
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 345
Totalt 117 objekt		5 345

Föreningens lägenheter fördelas på: 109 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif-Jöran Olsson	Ordförande
Claes Aurell	Ledamot
Paulina Ebrin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif-Jöran Olsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Aurell, Leif-Jöran Olsson och Paulina Ebrin.

Revisorer har varit: Gustav Cruce med Moa Svantesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jesper Rosenfeldt (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

Fortsatt aktivt arbete med underhållsplanen gör att vi kan fatta informerade beslut. Vi fortsätter också arbetet med att öka vårt sparande till en nivå som ligger närmare de nya rekommendationerna. Det är planerat att vara i nivå 2028. Vi har försökt att inte vara inflationsdrivande, så därför höjdes avgiften måttligt på grund av ökade kostnadsläget. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har fortsatt att dra ut på tiden detta då alldeles för många lägenheter har haft åverkan på sina apparater anslutna till ventilationssystemet eller inte bidragit alls.

Sedan bytet till Bredablick som fastighetsförvaltare januari 2021 har det varit problem med kontroll av genomförandet av regelbundna åtgärder samt ärenden. Detta har fortsatt under 2025. Det resulterade i att vi från 1 juni 2025 har ny entreprenör för trädgårdsarbetet JIA Fastighetstjänster AB. Det blev ett positivt och bra lyft direkt för oss.

Under året har bland annat följande reparationer och investeringar gjorts:

Lagning av armaturer, lagning tvättmaskiner, torktumlare. Investerat i en renovering av föreningslokalen så den ska fungera exklusivt som övernattningslägenhet. Vidare har föreningen investerat i konvertering och uppfräschning av rum och förrådsrum för ökad lokaluthyrning. Två nya förråd har börjat hyras ut under året med ökade hyresintäkter från lokaler som resultat. Fler förråd rustas under 2026 så att hyrorna från dem kan bidra signifikant till målen med ökat sparande.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
1988	Stambyte, tilläggsisolering, byte av balkonger och fönster mm
2009	Målning av trapphus
2012	Byte av frånluftsfläktar på hustaken
2014	Målning av fasader, byte av brandskydd under balkonger, uppfräschning av entréer, översyn av yttertak
2016	Byte av samtliga termostater i fastigheten
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2021	Byte av flertal maskiner i tvättstugor
2022	Åtgärdat brandskyddsplattor under balkonger monterade 2014
2023	Låssystem gemensamma utrymmen och entréer
2024	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2025	Upprustning och renovering av föreningslokal

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Efterfrågan på bostäder i Johanneberg är stor och förväntas bestå.

Föreningens centrala läge och närhet till strövområden bidrar till stort intresse för boende i vår förening. Projekt Västlänken kommer att bygga station Korsvägen som blir en viktig knutpunkt och ligger bara 5 min promenadavstånd bort.

Styrelsen har ambitionen att hålla god kvalitet när det gäller boendet. En utökad föreningsverksamhet borgar också för en ökad grannsamja.

Föreningen har genom avtal 2022 utökat till revision av underhållsplan varje år med stöd av konsult från HSB. Pengar för underhåll avsätts varje år och beräknas per kvadratmeter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fönsterbleck. Rusta upp förråd för uthyrning. Återvinningshus.
2028	Utbyte takpannor, fotrännor, räcken, landgångar samt andra takdetaljer. Byte av elcentraler och kablage.
2029	Vindsdörrar
2030	Byte asfalt. Stenläggning.
2031	Basturenovering. Målning fasader.
2032	Säkerhetsdörrar lägenheter

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 34 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	264	247	211	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 575	2 743	2 575	2 743	2 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 575	2 743	2 575	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	204	206	180	174	178
Årsavgifter, kr/kvm	913	872	833	732	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	903	833	782	799
Nettoomsättning, tkr	4 930	4 686	4 453	4 179	4 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	606	63	-208	-536	10
Soliditet, %	39	37	38	37	37

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

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	155 880	0	0	155 880
Underhållsfond, kr	5 279 630	0	398 088	5 677 717
S:a bundet eget kapital, kr	5 435 510	0	398 088	5 833 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 652 210	63 454	-398 088	3 317 576
Årets resultat, kr	63 454	-63 454	606 218	606 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 715 664	0	208 130	3 923 794
S:a eget kapital, kr	9 151 174	0	606 218	9 757 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 501 912 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	3 715 664
Årets resultat, kr	606 218
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	501 912
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 923 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 923 794
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 929 658	4 686 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	138 952
Summa Rörelseintäkter		4 929 658	4 825 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 404 622	-3 855 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 579	-132 492
Personalkostnader	Not 6	-151 344	-139 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-359 360	-359 360
Summa Rörelsekostnader		-4 025 905	-4 486 812
Rörelseresultat		903 753	338 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 992	21 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-311 527	-296 770
Summa Finansiella poster		-297 535	-275 095
Resultat efter finansiella poster		606 218	63 454
Resultat före skatt		606 218	63 454
Årets resultat		606 218	63 454

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 671 328	22 011 738
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	37 900	56 850
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 709 228	22 068 588
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 709 728	22 069 088

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 555	3 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 463 360	2 131 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	310 216	240 675
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 775 131	2 375 511
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	600 000
Summa Omsättningstillgångar		3 375 131	2 975 511
Summa Tillgångar		25 084 859	25 044 599

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	155 880	155 880
Fond för yttre underhåll	5 677 717	5 279 630
Summa Bundet eget kapital	5 833 597	5 435 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 317 576	3 652 210
Årets resultat	606 218	63 454
Summa Fritt eget kapital	3 923 794	3 715 664

Summa Eget kapital	9 757 392	9 151 173
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 313 000	11 963 000
Summa Långfristiga skulder		6 313 000	11 963 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 450 000	2 700 000
Leverantörsskulder		798 766	330 861
Skatteskulder		14 246	18 190
Övriga kortfristiga skulder		33 855	25 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	717 601	856 197
Summa Kortfristiga skulder		9 014 468	3 930 426

Summa Skulder		15 327 468	15 893 426
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 084 859	25 044 599
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	903 753	338 549
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	359 360	359 360
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	359 360	359 360
Erhållen ränta	15 394	18 523
Erlagd ränta	-321 702	-261 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	956 805	455 385
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 290	-76 564
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	344 217	224 211
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	276 927	147 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 233 732	603 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-900 000	900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	900 000
Årets kassaflöde	333 732	1 503 032
Likvida medel vid årets början	2 718 202	1 215 171
Likvida medel vid årets slut	3 051 934	2 718 202

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på 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 0 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 614 780	4 394 832
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	266 760	266 760
	Hyror övrigt	5 844	852
	Övriga primära intäkter	42 362	24 061
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 929 746	4 686 505
	Hysesbortfall	-88	-96
	<i>Summa</i>	-88	-96
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 929 658	4 686 409
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	138 952
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	138 952
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-764 061	-717 953
	Snö och halk-bekämpning	-55 247	-36 588
	Reparationer	-329 779	-213 096
	Planerat underhåll	-501 913	-1 128 364
	Försäkringsskador	0	-28 600
	El	-113 840	-111 039
	Uppvärmning	-629 185	-655 704
	Vatten	-347 665	-334 180
	Sophämtning	-122 426	-123 486
	Fastighetsförsäkring	-69 985	-46 925
	Kabel-TV och bredband	-268 813	-268 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-201 708	-190 710
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 404 622	-3 855 430

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-44 561	-31 356
	Extern revision	-14 750	-14 250
	Konsultkostnader	-5 569	-35 406
	Medlemsavgifter	-44 100	-44 100
	Föreningsverksamhet	0	-5 780
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 579	-132 492
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 070	-62 832
	Revisionsarvode	-1 888	-2 112
	Övriga arvoden	-44 656	-40 656
	Sociala avgifter	-33 786	-33 180
	Övriga personalkostnader	-6 944	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 344	-139 530
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-340 410	-340 410
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 950	-18 950
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-359 360	-359 360
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	13 598	19 352
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	394	2 323
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 992	21 675

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-311 326	-296 545
	Övriga räntekostnader	-201	-225
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-311 527	-296 770
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 850 000	32 850 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	624 000	624 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 474 000	33 474 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 462 262	-11 121 852
	Årets avskrivningar	-340 410	-340 410
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 802 672	-11 462 262
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 671 328	22 011 738
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	131 000 000	165 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 988 000	36 988 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 988 000	36 988 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	103 459	103 459
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 459	103 459
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 609	-27 659
	Årets avskrivningar	-18 950	-18 950
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-65 559	-46 609
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 900	56 850
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 451 934	2 118 202
	Övriga fordringar	11 426	13 291
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 463 360	2 131 493
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 750	3 152
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 466	237 523
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	310 216	240 675
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	600 000	600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	600 000	600 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,49%	2026-09-30	3 150 000	0
Stadshypotek	2,59%	2028-12-01	4 513 000	0
Stadshypotek	2,64%	2027-12-30	1 800 000	0
Stadshypotek	1,09%	2026-12-30	4 300 000	900 000
			13 763 000	900 000

Långfristig del	6 313 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 450 000
Kortfristig del	7 450 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	420 486	397 487
Upplupna räntekostnader	28 914	39 089
Övriga upplupna kostnader	268 201	419 621
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	717 601	856 197

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-24.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ottnaren 1938 i Göteborg, org.nr. 757200-9004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ottnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ottnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Cruce
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif-Jöran Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:06:01



Claes Aurell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:09:25



Paulina Ebrin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:49:06



Gustav Cruce

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:45:07



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:45:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gustav Cruce

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:48:07



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:45:09

