

Årsredovisning 2025

Brf Österlunden

769604-2758



Välkommen till årsredovisningen för Brf Österlunden

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fridhem 3	2000	Kungälv kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 571 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 590 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Norlin Dahlström	Ordförande
Andreas Wohlfarth	Styrelseledamot
Anita Birgitta Pecaver	Styrelseledamot
Elis Stefan Ojala	Styrelseledamot
Robin Bolin	Styrelseledamot
Vigert Bergman	Styrelseledamot
Annelie Jakobsson	Suppleant
Annika Birgitta Hoff	Suppleant

Valberedning

Patrick Olausson och Peter Nordgaard

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Joakim Olof Wassén Revisor
Viktoria Kurdali Petersson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-06. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Underhåll av taken för ökad livslängd
- 2023** ● Re-Lining av avloppsrör i källare och ut till kommunens avloppsledning
- 2024** ● Styrsko-foder bytta i båda hissarna
Översyn och byte av hängrännor
- 2025** ● Besiktning och byte av tre balkonger
Renovering av pannrum samt hobbyrum
Byte av VVC pump

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av takplåtar
Slamsugning av avloppsbrunnar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Försäkring	Söderberg och Partners
Laddstolpar	Elaway
Lån	Handelsbanken
Service hissar	Hiss Teknik i Göteborg
Städ	Renée Larsson Städ
Ventilation	Assemblin
Vinterväghållning	Jimmsan AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 7 660 000 lades om 1/9 till en ränta på 2,63% i två år

Ett lån på 6 200 000 lades om till rörlig ränta som idag ligger på 2,59%

Tre balkonger är bytta till en kostnad av c:a 700 000 kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för vinterväghållning tecknat med Jimmsan AB

Nytt avtal med Laddoperatör till el-bilar tecknat med Elaway

Övriga uppgifter

Besiktning av våra balkonger resulterade i att tre balkonger behövde bytas. Det var inte en budgeterad kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 41 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 536 954	2 409 079	2 298 303	-
Resultat efter fin. poster	-162 577	-412 833	-408 439	-
Soliditet (%)	40	40	40	-
Yttre fond	1 010 666	902 666	794 666	-
Taxeringsvärde	42 400 000	41 400 000	41 400 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	969	930	861	779
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,0	97	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 892	7 892	7 892	7 892
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 834	7 628	7 628	7 628
Sparande / kvm totalyta, kr	183	81	247	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	110	82	100	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	122	115	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	66	57	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	333	262	265	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,39	-	-
Räntekänslighet (%)	8,14	9,0	8,9	9,8

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 el (totalt 147 744 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Gällande årets resultat uppgår detta till -162 577 kr. Resultatet påverkas i stor utsträckning av årets avskrivningar om -621 050 kr, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Om man justerar för avskrivningarna uppgår resultatet till cirka +458 000 kr, vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens verksamhet.

Föreningens likvida medel ligger fortsatt på en stabil nivå och har inte förändrats nämnvärt under året, vilket innebär att kassan vid årets slut i motsvarar nästan samma nivå som vid årets början

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 874 713	-	-	9 874 713
Upplåtelseavgifter	2 300 287	-	-	2 300 287
Fond, yttre underhåll	902 666	-	108 000	1 010 666
Balanserat resultat	1 046 814	-412 833	-108 000	525 981
Årets resultat	-412 833	412 833	-162 577	-162 577
Eget kapital	13 711 647	0	-162 577	13 549 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	525 981
Årets resultat	-162 577
Totalt	363 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 760
Balanseras i ny räkning	271 164
	363 404

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 532 235	2 409 079
Övriga rörelseintäkter	3	7 669	29 579
Summa rörelseintäkter		2 539 905	2 438 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 329 325	-1 353 179
Övriga externa kostnader	9	-115 948	-96 833
Personalkostnader	10	-5 994	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-621 050	-628 728
Summa rörelsekostnader		-2 072 317	-2 084 734
RÖRELSERESULTAT		467 588	353 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 987	25 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-635 152	-792 697
Summa finansiella poster		-630 165	-766 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 577	-412 833
ÅRETS RESULTAT		-162 577	-412 833

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	32 317 862	32 905 886
Markanläggningar	13	386 903	409 739
Maskiner och inventarier	14	0	10 190
Pågående projekt	15	555 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 260 515	33 325 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 263 315	33 328 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 466
Övriga fordringar	17	968 695	242 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	59 621	55 476
Summa kortfristiga fordringar		1 028 316	301 979
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 940	799 871
Summa kassa och bank		3 940	799 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 032 256	1 101 850
SUMMA TILLGÅNGAR		34 295 571	34 430 465

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 175 000	12 175 000
Fond för yttre underhåll		1 010 666	902 666
Summa bundet eget kapital		13 185 666	13 077 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		525 981	1 046 814
Årets resultat		-162 577	-412 833
Summa fritt eget kapital		363 404	633 981
SUMMA EGET KAPITAL		13 549 070	13 711 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 660 000	5 880 000
Summa långfristiga skulder		7 660 000	5 880 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	12 630 000	14 410 000
Leverantörsskulder		64 711	109 361
Skatteskulder		95 542	93 351
Övriga kortfristiga skulder		3 634	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	292 615	226 106
Summa kortfristiga skulder		13 086 502	14 838 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 295 571	34 430 465

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	467 588	353 924
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	621 050	628 728
	1 088 638	982 652
Erhållen ränta	4 987	25 940
Erlagd ränta	-641 969	-776 824
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 656	231 768
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 295	-57 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 501	-146 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531 451	27 170
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-555 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-555 750	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 299	27 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	995 283	968 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	970 984	995 283

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Österlunden 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Dörrar & portar	2,22 %
Fasader	1,25 %
Yttertak	2,22 %
Stamledningar VA	2,00 - 3,33 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	0,67 %
Hissar	3,33 %
Restpost	3,33 %
Markanläggningar	3,00 - 5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	2 344 042	2 242 135
Hysesintäkter, p-platser	19 800	19 200
El	135 432	147 744
Laddbox	21 261	0
Övernattnings-/gästlägenhet	11 700	0
Summa	2 532 235	2 409 079

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift	2 596	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Övriga intäkter	5 075	29 579
Summa	7 669	29 579

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	18 369
Städning	37 482	31 723
Besiktning och service	20 276	0
Trädgårdsarbete	26 416	0
Snöskottning	23 000	44 788
Summa	107 173	94 879

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	332 664
Bostäder	469	0
Tvättstuga	5 100	0
Källarutrymmen	3 154	0
Dörrar och lås/porttele	1 254	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 975	0
Ventilation	22 857	0
Hissar	46 695	0
Balkonger	17 500	0
Staket/grind/terrass	355	0
Gård/markytor	7 719	0
Garage och p-platser	327	0
Summa	111 405	332 664

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	15 760	0
Summa	15 760	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	283 474	211 757
Uppvärmning	393 973	315 487
Vatten	183 548	170 471
Sophämtning	37 868	37 050
Summa	898 863	734 765

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 604	33 505
Bredband/Kabeltv	112 248	110 096
Fastighetsskatt	48 272	47 270
Förvaltningskostnader	0	33 324
Redovisningstjänster	0	56 419
Bankkostnader	2 448	1 360
Summa	198 572	281 974

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 610	0
Övriga förvaltningskostnader	54 272	5 730
Ekonomisk förvaltning	48 618	0
Summa	113 500	5 730

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	5 994	0
Övriga personalkostnader	0	5 994
Summa	5 994	5 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	634 502	791 009
Övriga räntekostnader	650	1 688
Summa	635 152	792 697

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 275 355	38 275 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 275 355	38 275 355
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 369 469	-4 789 965
Årets avskrivning	-588 024	-579 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 957 493	-5 369 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 317 862	32 905 886
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 240 157</i>	<i>4 240 157</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
Summa	42 400 000	41 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	576 470	576 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	576 470	576 470
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 731	-143 895
Årets avskrivning	-22 836	-22 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 567	-166 731
Utgående restvärde enligt plan	386 903	409 739

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 962	131 962
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 962	131 962
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-121 772	-95 384
Årets avskrivning	-10 190	-26 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 962	-121 772
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	10 190

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	555 750	0
Summa pågående arbeten	555 750	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 651	46 625
Nabo Klientmedelskonto	465 282	195 412
Borgo	501 762	0
Summa	968 695	242 037

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 315	43 992
Försäkringspremier	12 056	0
Förvaltning	11 250	0
Förutbet försäkr premier	0	11 484
Förskott momspliktigt	0	-12 312
Summa	59 621	43 164

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	2,63 %	7 660 000	7 660 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,59 %	550 000	550 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,59 %	6 200 000	6 200 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,47 %	5 880 000	5 880 000
Summa			20 290 000	20 290 000
Varav kortfristig del			12 630 000	14 410 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 290 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	27 821	0
Uppvärmning	40 897	0
Utgiftsräntor	13 670	20 487
Förutbetalda avgifter/hyror	210 227	199 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 842
Summa	292 615	238 418

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 600 000	24 600 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Här följer en sammanfattning av året. Föreningen har firat 25 års jubileum i fantastisk sensommarvärme med tårtbuffé utomhus och kalas på kvällen. Städdagarna vår och höst har varit välbesökta med avslutande gemensam grillning och kaffe. Hobbyrummet och pannrummet har fått en rejäl och behövlig ansiktslyftning. Föreningen har på extrastämman uppdaterat sina stadgar i syfte att följa bostadsrättslagen. Besiktning av våra balkonger enligt underhållsplan. Tyvärr resulterade besiktningen i att tre av balkongerna behövde bytas ut vilket genomfördes under hösten. Planen var att vi skulle måla våra plåttak under året men som resultat av balkongbytet är målningen uppskjuten till 2026. Nya måsskrämmor är monterade på vårt tak, vi får se om måsarna skyr dessa. Ventilerna vid våra fönster är urblåsta och rensade. Träden är hamlade. Gräsmattan har skötts av vår eminenta gräsklippningsgrupp. Hissen på 104:an har krånglat vilket styrelsen behöver jobba vidare med under 2026. Man har nationellt beslutat att alla hushåll och föreningar själva ska ta hand om sin återvinning. En "sopgrupp" är tillsatt för att utreda hur vi ska kunna lösa det i under 2026. Under året har Nabo skött vår ekonomiska förvaltning och vi är mycket nöjda med samarbetet. Det var året i korthet. Styrelsen tackar för att så många medlemmar är engagerade i föreningen och vi ser fram emot fler gemensamma aktiviteter under 2026.

Den 31-3-2026 band föreningen lånet på 6,200 000 kr till 2027-03-31 med en ränta på 3,06%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-27.

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

Kungälv kommun

Andreas Wohlfarth
Styrelseledamot

Anita Birgitta Pecaver
Styrelseledamot

Birgitta Norlin Dahlström
Ordförande

Elis Stefan Ojala
Styrelseledamot

Robin Bolin
Styrelseledamot

Vigert Bergman
Styrelseledamot

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

Joakim Olof Wassén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 20:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 19:06

DOCUMENT ID:

BJZEhbWA-e

ENVELOPE ID:

S1e4h--CZg-BJZEhbWA-e

DOCUMENT NAME:

Brf Österlunden, 769604-2758 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8f3019069bcf66c10a5aa50f4fd7ce477b2cfe3c4433193
055862057c7f1ae9aa0b6ebf3ab2cf7580a08bfd6033198
69f30275060315ba5f00289c182799d1a0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN BOLIN robinbolin5@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 19:32 30.04.2026 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.185
2. ROY VIGERT STEFAN BERGMAN wigert.b@telia.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 20:15 30.04.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.197.218
3. Birgitta Dahlström birgittadahlstrom1@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 20:58 01.05.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.33.153
4. ELIS STEFAN OJALA stefan_ojala@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 09:40 30.04.2026 20:58	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.115.245
5. ANITA BIRGITTA PECAVERR pecaver@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 19:52 01.05.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.199.126
6. ANDREAS WOHLFARTH andreas@woogab.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 20:16 01.05.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.196.109
7. JOAKIM OLOF WASSÉN joakimwassen@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 20:46 03.05.2026 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.20.88

* 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

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

 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 Föreningen BRF Österlunden
Organisationsnummer 769604-2758

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Vid granskning av bostadsrättsföreningen BRF Österlundens räkenskaper för tiden 2025-01-01–2025-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt finns enligt mig inte anledning till anmärkning.
Därför föreslår jag årsstämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Kungälv. Datum: se digital signatur.

Joakim Wassén



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 20:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 19:06

DOCUMENT ID:

B1bNnZ-R-g

ENVELOPE ID:

H1-E3ZZAWx-B1bNnZ-R-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

3032dd3f5e66121096e24dcf8e9d1fe7f2cfac0d0c09407
d580294ac80c44cbfd11491effb81692f9580769d2c33bd
a06e6980b20ffc31233b9bb1638d392a6b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM OLOF WASSÉN	Signed	03.05.2026 20:43	eID	Swedish BankID
joakimwassen@hotmail.com	Authenticated	03.05.2026 20:42	Low	IP: 188.149.20.88

* 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

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

 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