

# Årsredovisning 2025

## Brf Österkåkarna i Tenhult

769638-5363



 HJm1aWyzl-SJ-z71aWJGI

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Österkåkarna i Tenhult

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-23 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar Tenhult 10:21 och Tenhult 10:22.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Jönköping. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Marken innehas med äganderätt.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeår 1990.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 645 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Madelene Lewander Ordförande och kassör

Joel Van Der Wijk Styrelseledamot

Martin Lewander Styrelseledamot

Jessika Johansson Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Johan Larsson Revisor Aktiebolaget Kortebo konsult

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där förande av lägenhetsförteckning ingår Simpleko

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Löpande skötsel och utomhusarbete

- Föreningen genomförde en städdag på våren, där både gemensamma ytor och föreningens grönytor förbättrades.
- Slyröjning utfördes för att hålla markerna öppna och minska risk för igenväxning.
- Åtgärder har vidtagits för att hantera en invasiv växtart som identifierats inom området.
- På det gemensamma grönområdet har plantering av träd och växter genomförts för att förbättra miljön och öka trivselen.

##### Fastigheter och tekniska installationer

- Föreningen har investerat i och installerat en auto-mover (robotgräsklippare) för effektivare skötsel av grönytor.
- Tak har byggts över sopstationen, vilket förbättrar både ordning och arbetsmiljö.
- Kontakter har tagits med både rörmokare och ventilationstjänst för att åtgärda och förebygga fel i tekniska installationer.
- Åtgärder har genomförts för att hantera problem med duvor, inklusive rengöring och förebyggande lösningar.

#### Ekonomi

En noggrann uppföljning av föreningens ekonomi har genomförts under året, bland annat gällande felaktigt dubbelbetalda fakturor, påminnelser och inkassokrav. Detta har lett till tydligare rutiner och förbättrad kontroll.

#### Förändringar i avtal

- Föreningen har upprättat nyckellicens hos Passéra, vilket möjliggör korrekt och spårbar hantering av nyckelkopiering.
- Styrelsen har genomfört ett möte med Interesta avseende uppsägning av befintligt avtal. I samband med detta har både jurist och revisor konsulterats.
- Föreningen har under året bytt förvaltare till Simpleko, vilket är ett viktigt steg i att modernisera och förbättra den administrativa förvaltningen.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har haft möten och deltagit i städdagar inom samfälligheten för att säkerställa god samverkan och tydlig ansvarsfördelning.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 11 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal för år 2022 - 2024 är angivna av föreningens tidigare förvaltare.

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	566 430	566 430	404 593	404 616
Resultat efter fin. poster	-86 464	-187 756	-105 001	-30 006
Soliditet (%)	62	61	61,6	61,4
Yttre fond	161 250	129 000	-	-
Taxeringsvärde	6 847 000	5 566 000	5 566 000	5 566 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	878	627	627
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	100	90	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 663	6 753	6 824	6 824
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 663	6 753	6 824	6 824
Sparande / kvm totalyta, kr	124	-25	88	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	130	105	258	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	4,61	-	-
Räntekänslighet (%)	7,59	8	11	11

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -86 464 kronor. Det negativa resultatet hänförs huvudsakligen till planenliga avskrivningar samt till finansiella kostnader, främst räntekostnader för föreningens lån. Avskrivningar är redovisningsmässiga kostnader enligt tillämpliga redovisningsprinciper och medför ingen påverkan på föreningens kassaflöde. Resultatet speglar därmed inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten under året uppgår till 64 325 kronor, vilket innebär att den löpande verksamheten genererat ett positivt kassaflöde. Likvida medel uppgår per balansdagen till 378 727 kronor.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer styrelsen att det redovisade underskottet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina kort- eller långsiktiga betalningsförpliktelser. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi och utvärderar vid behov förutsättningarna för framtida avgiftsnivåer.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 905 000	-	-	7 905 000
Fond, yttre underhåll	129 000	-	32 250	161 250
Balanserat resultat	-764 416	-187 756	-32 250	-984 422
Årets resultat	-187 756	187 756	-86 464	-86 464
<b>Eget kapital</b>	<b>7 081 828</b>	<b>0</b>	<b>-86 464</b>	<b>6 995 364</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-984 422
Årets resultat	-86 464
<b>Totalt</b>	<b>-1 070 886</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	32 250
Balanseras i ny räkning	-1 103 136
	<b>-1 070 886</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	566 431	567 003
Övriga rörelseintäkter	3	13 830	1 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>580 261</b>	<b>568 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-279 955	-348 973
Övriga externa kostnader	8	-78 403	-69 465
Personalkostnader	9	-37 847	-37 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 446	-171 953
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-562 651</b>	<b>-628 239</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>17 610</b>	<b>-59 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 320	-20
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108 394	-128 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 074</b>	<b>-128 290</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 464</b>	<b>-187 756</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-86 464</b>	<b>-187 756</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	10 855 846	11 012 020
Markanläggningar	12	184 797	195 069
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 040 643</b>	<b>11 207 089</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 040 643</b>	<b>11 207 089</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 012
Övriga fordringar	13	948	3 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 472	24 736
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 420</b>	<b>33 045</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		378 727	360 602
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>378 727</b>	<b>360 602</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>386 147</b>	<b>393 647</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 426 790</b>	<b>11 600 736</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 905 000	7 905 000
Fond för yttre underhåll		161 250	129 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 066 250</b>	<b>8 034 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-984 422	-764 416
Årets resultat		-86 464	-187 756
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 070 886</b>	<b>-952 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 995 364</b>	<b>7 081 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	1 204 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 204 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 309 250	3 151 100
Leverantörsskulder		9 899	48 703
Skatteskulder		26 832	25 752
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	85 445	89 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 431 426</b>	<b>3 314 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 426 790</b>	<b>11 600 736</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17 610</b>	<b>-59 466</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	166 446	171 953
	<b>184 056</b>	<b>112 487</b>
Erhållen ränta	51	-20
Erlagd ränta	-110 749	-128 499
Erhållen utdelning	4 269	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>77 627</b>	<b>-16 032</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 625	-12 826
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 927	38 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>64 325</b>	<b>9 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-205 335
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-205 335</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-46 200	-46 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-46 200</b>	<b>-46 200</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>18 125</b>	<b>-242 197</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>360 602</b>	<b>602 799</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>378 727</b>	<b>360 602</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Österkåkarna i Tenhult 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 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	0,66 %
Stamledningar VA	2,50 %
Stamledningar Värme	3,40 %
El	3,40 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	3,40 %
Fönster	4,10 %
Ventilation	5,20 %
Balkonger	4,10 %
Markanläggningar	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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	566 431	566 430
Tillvalsavgifter	0	573
<b>Summa</b>	<b>566 431</b>	<b>567 003</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	6
Försäkringsersättning	13 825	1 764
<b>Summa</b>	<b>13 830</b>	<b>1 770</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	0	3 526
Yttre skötsel	51 588	14 889
<b>Summa</b>	<b>51 588</b>	<b>18 415</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	5 188	132 672
<b>Summa</b>	<b>5 188</b>	<b>132 672</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	64 682	68 941
Vatten	42 588	34 303
Sophämtning	19 140	13 853
<b>Summa</b>	<b>126 410</b>	<b>117 097</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 043	26 689
Kabel-TV	2 534	2 660
Samfällighet	38 400	38 400
Fastighetsskatt	13 792	13 040
<b>Summa</b>	<b>96 769</b>	<b>80 789</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	17 608	15 043
Revisionsarvoden	8 875	8 750
Ekonomisk förvaltning	46 892	37 854
Överlåtelsekostnad	0	572
Övriga förvaltningskostnader	60	624
Serv.avg branschorg.	2 500	2 770
Bankkostnader	2 468	3 852
<b>Summa</b>	<b>78 403</b>	<b>69 465</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	28 800	28 799
Sociala avgifter	9 047	9 049
<b>Summa</b>	<b>37 847</b>	<b>37 848</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	107 352	128 151
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 042	119
<b>Summa</b>	<b>108 394</b>	<b>128 270</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 606 987	11 606 987
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 606 987</b>	<b>11 606 987</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-594 967	-433 280
Årets avskrivning	-156 174	-161 687
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-751 141</b>	<b>-594 967</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 855 846</b>	<b>11 012 020</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 922 048</i>	<i>2 922 048</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	5 431 000	4 229 000
Taxeringsvärde mark	1 416 000	1 337 000
<b>Summa</b>	<b>6 847 000</b>	<b>5 566 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	205 335	0
Årets inköp	0	205 335
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>205 335</b>	<b>205 335</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 266	0
Årets avskrivning	-10 272	-10 266
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 538</b>	<b>-10 266</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>184 797</b>	<b>195 069</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	948	3 297
<b>Summa</b>	<b>948</b>	<b>3 297</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	2 427	0
Förutbet vatten	4 045	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24 736
<b>Summa</b>	<b>6 472</b>	<b>24 736</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Tidaholms Sparbank	2026-05-10	1,480 %	1 191 750	1 204 350
Tidaholms Sparbank	2029-02-10	3,460 %	1 558 750	1 575 550
Tidaholms Sparbank	2031-02-10	3,670 %	1 558 750	1 575 550
Summa			4 309 250	4 355 450
Varav kortfristig del			<b>1 218 000</b>	<b>3 151 100</b>

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

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	6 558	0
Uppl kostn kabel-TV/Bredband	334	0
Uppl kostn avtal	2 604	0
Uppl kostn räntor	19 246	21 601
Förutbet hyror/avgifter	47 203	47 203
Övriga uppl kostn och förutb int	0	20 198
Beräkn arvode revision	9 500	0
<b>Summa</b>	<b>85 445</b>	<b>89 002</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 559 500	4 559 500

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

---

Madelene Lewander  
Ordförande och kassör

---

Joel Van Der Wijk  
Styrelseledamot

---

Martin Lewander  
Styrelseledamot

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

---

Aktiebolaget Kortebo konsult  
Johan Larsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.05.2026 15:06

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 13.05.2026 11:06

**DOCUMENT ID:**

SJ-z71aWJGI

**ENVELOPE ID:**

HJMm1aWyzl-SJ-z71aWJGI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Österkåkarna i Tenhult, 769638-5363 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

afe4fb81afbfff50f062c6061e30b45e6f572c68465b49c70475772fcf4c3f65923195da9c0b68398ac57a1201c8aa7ac359ae92d64d46a245fa429b4c0f4c811

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. Madelene Ellinor Lewander madelene.lewander@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:42 13.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.197.241
2. JOEL VAN DER WIJK joelvdwijk@mail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 11:47 14.05.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.68
3. Martin Lewander martinlewander83@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 15:04 14.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.206.92
4. JOHAN LARSSON johan@kortebo.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 15:06 14.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.213.13

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Österkåkarna i Tenhult

Organisationsnummer 769638-5363

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Österkåkarna i Tenhult för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen , årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Larsson  
Föreningsvald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 20:05

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 13.05.2026 11:06

### DOCUMENT ID:

BJeMm1abyze

### ENVELOPE ID:

SygZx16-kGl-BJeMm1abyze

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Österkåkarna 2025.pdf

1 page

### SHA-512:

ea67fe55f1ab18216ea43061ec7fa06151fb1ef8f1589c22  
3d7f69bfb532c0bcb5c9ff13c8d7118d8812860d77fc862  
a48190afc80572d384c0078cd86f0e98e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LARSSON johan@kortebo.se	Signed Authenticated	18.05.2026 20:05 18.05.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.227.100

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed