
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Österhöjden
Org nr: 716408-6691

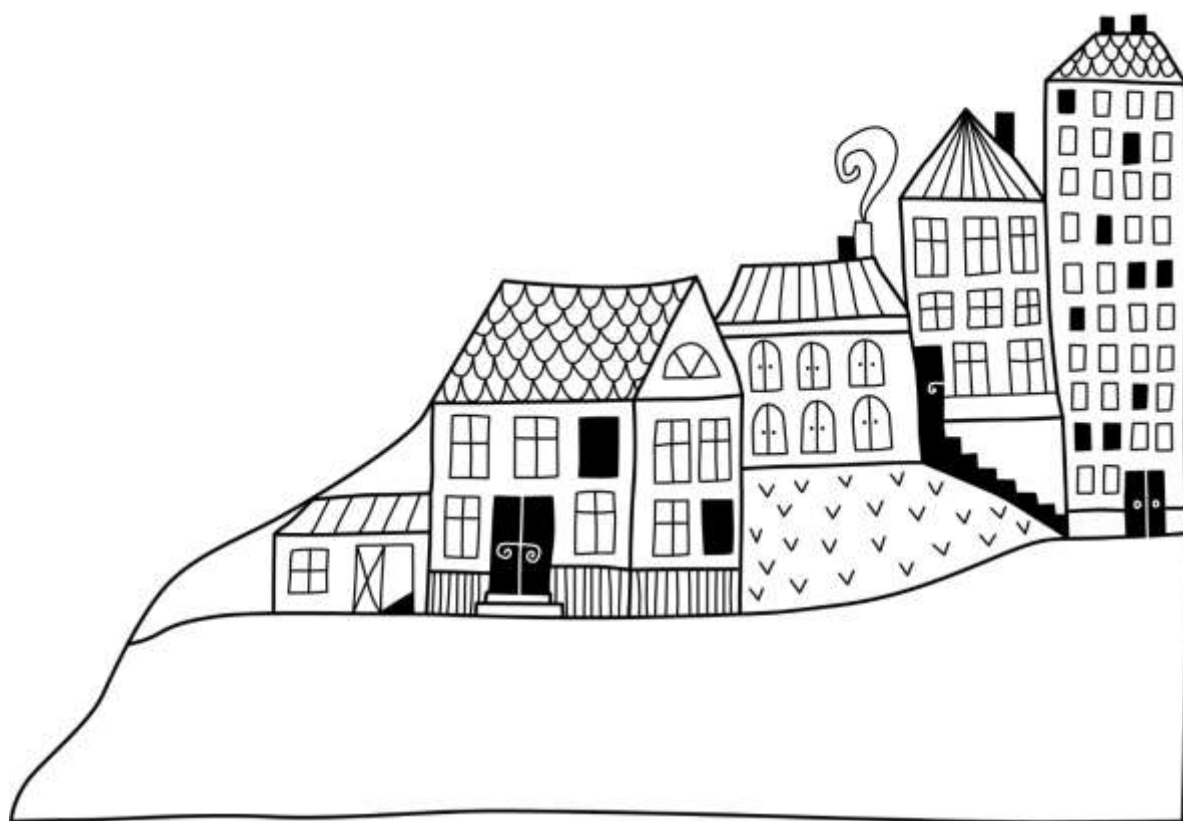


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- s) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Österhöjden upprättar härmed
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 691 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 723 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens egna kapital är negativt p g a flera års resultatmässiga förluster. Dock finns det övervärden i mark och byggnad. Skulle föreningens mark skrivas upp till taxeringsvärde skulle det medföra ett betydligt större positivt eget kapital. En uppskrivning av mark tillför 46,6 miljoner kronor i eget kapital som inte syns i bokföringen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 102:173-174 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 22 bostadshus med 101 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-1982.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	13
4 rum och kök	46
5 rum och kök	42

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	101
Antal p-platser	42

Bostäder bostadsrätt 12 556 m²

Årets taxeringsvärde	158 744 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	158 744 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 120 tkr och planerat underhåll för 1 188 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2025. Underhållsplanens ändamål är att bevara föreningens fastighet i gott skick.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll av balkar, entré, vindskydd, förråd mm	45 443
Installationer	123 598
Underhåll av fasad	620 882
Markytor	398 545

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Stigsjö	Ordförande	2027
Emma Adler	Sekreterare	2027
Manar Kanaan	Kassör	2026
Pirjo Hanski	Vice ordförande	2026
Hasanen Hussein	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Topalovic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevison AB	Extern revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison AB	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Larisa Muslijovic	2026
Nicolae Anderca	2026
Bebak Ali Rasheed	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen arbetat med att reparera vattenskador i flera bostadsrätter.

Ordförande har ordet:

Verksamhetsåret 2025 har varit ett utmanande år för föreningen, präglad av oförutsedda händelser i vår utemiljö men också av viktiga framsteg i vårt löpande underhåll. Styrelsens arbete har fokuserat på att hantera akuta skador samtidigt som vi värnar om föreningens långsiktiga ekonomi.

Hantering av fjärrvärmeläckage och vattenskador

Under året har vi haft omfattande problem med Göteborg Energis fjärrvärmeledningar i vårt område. Tyvärr har läckage i dessa rör orsakat skador på flera av våra hus, vilket krävt betydande reparationsinsatser. Kostnaderna för dessa åtgärder täcks av Göteborg Energi samt föreningens fastighetsförsäkring. Som en permanent lösning påbörjade Göteborg Energi under hösten 2025 arbetet med att byta ut hela fjärrvärmenätet i området.

Vi har även drabbats av flera stora vattenskador internt i husen. En genomgång visar att många av dessa skador orsakats av felaktigt utförda badrumsrenoveringar. Vi vill därför påminna alla medlemmar om vikten av att anlita certifierade hantverkare med rätt kompetens och försäkringar vid renovering. Det är en trygghet för både dig som enskild medlem och för föreningen som helhet.

Underhåll och investeringar

På grund osäkerheter av de omfattande skadorna från fjärrvärmerören och fuktproblematiken tvingades vi fatta det svåra beslutet att skjuta upp det planerade fönsterbytet. Vi bedömde det som nödvändigt att först säkerställa husens skick innan vi går vidare med nästa stora investering.

Trots detta har flera viktiga underhållsprojekt genomförts under året:

- **Fasader:** Renovering av vita mexitegel-fasader samt träfasader på garagehus.
- **Utemiljö:** Upprustning av lekplatser, sandlådor och reparation av staket för att öka trivseln och säkerheten.
- **Avfallshantering:** Våra soptunnor har fått nya överdelar för bättre funktion och estetik.

Ekonomi och avgifter

Den ekonomiska utvecklingen har under 2025 varit tudelad. Positivt är att ränteläget har rört sig nedåt, vilket gynnar våra räntekostnader. Vi fortsätter vår strategi att amortera på föreningens lån för att stärka vår finansiella ställning över tid.

För att möta de ökade kostnaderna för reparationer och det allmänna prisläget genomfördes följande avgiftsjusteringar:

- **Månadsavgift:** Höjdes med **5 %** för att täcka ökade underhållskostnader.
- **Vattenavgift:** Höjdes med **15 %** som en direkt följd av Göteborgs kommuns prishöjning på vatten.

Dessa beslut är nödvändiga för att säkerställa att vi kan fortsätta underhålla våra fastigheter och bibehålla värdet på våra bostäder. Vi tackar alla medlemmar för förståelsen och samarbetet under ett händelserikt år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

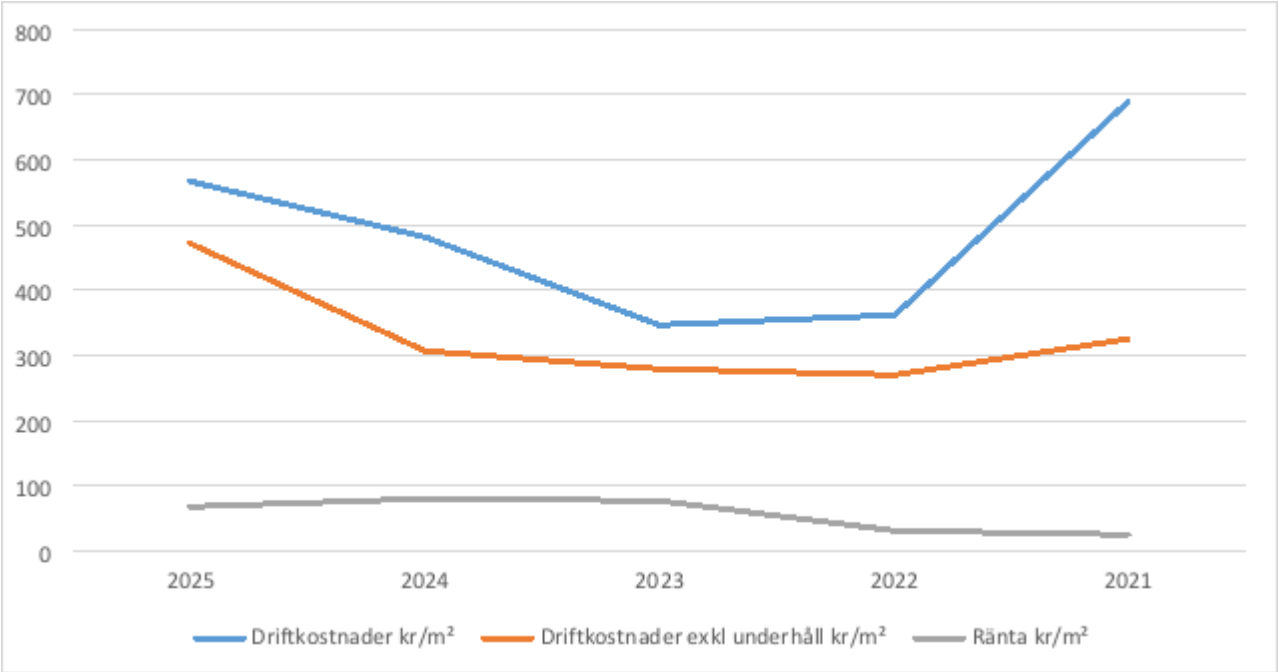
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 175	7 376	6 403	6 039	5 755
Resultat efter finansiella poster*	32	-406	-167	-430	-4 320
Soliditet %*	-3	-3	-2	-1	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	92	95	97	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	651	586	509	471	449
Driftkostnader kr/kvm	566	481	346	360	690
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	480	305	279	270	325
Energikostnad kr/kvm*	64	55	50	40	36
Sparande kr/kvm*	200	198	108	105	70
Ränta kr/kvm	66	81	76	31	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 893	2 920	2 975	3 045	2 882
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 893	2 920	2 975	3 045	2 882
Räntekänslighet %*	4,4	5,0	5,9	6,5	6,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 902 842	2 831 731	5 291 054	-10 718 354	-406 398
Disposition enl. årsstämmobeslut				-406 398	406 398
Reservering underhållsfond			4 601 000	-4 601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 188 467	1 188 467	
Årets resultat					31 779
Vid årets slut	1 902 842	2 831 731	8 703 587	-14 537 285	31 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 124 752
Årets resultat	31 779
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 188 467
Summa	-14 505 506

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 505 506**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 175 448	7 376 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 109 402	667 248
Summa rörelseintäkter		9 284 850	8 043 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 104 218	-6 030 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 079	-563 154
Personalkostnader	Not 6	-162 250	-153 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-691 140	-691 140
Summa rörelsekostnader		-8 420 687	-7 438 654
Rörelseresultat		864 163	604 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 232	2 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-833 616	-1 013 222
Summa finansiella poster		-832 384	-1 011 087
Resultat efter finansiella poster		31 779	-406 398
Årets resultat		31 779	-406 398

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 440 887	34 112 393
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	152 167	171 802
Summa materiella anläggningstillgångar		33 593 055	34 284 195
Summa anläggningstillgångar		33 593 055	34 284 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		192 776	30 190
Övriga fordringar	Not 11	84 590	59 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	760 256	620 564
Summa kortfristiga fordringar		1 037 622	710 469
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 443 225	1 966 197
Summa kassa och bank		2 443 225	1 966 197
Summa omsättningstillgångar		3 480 847	2 676 666
Summa tillgångar		37 073 901	36 960 860

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 902 842	1 902 842
Reservfond	2 831 731	2 831 731
Fond för yttre underhåll	8 703 587	5 291 054
Summa bundet eget kapital	13 438 160	10 025 627
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 537 284	-10 718 354
Årets resultat	31 779	-406 398
Summa fritt eget kapital	-14 505 506	-11 124 752
Summa eget kapital	-1 067 346	-1 099 125
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 305 000
Summa långfristiga skulder	3 000 000	21 305 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 352 247
Leverantörsskulder	814 936	439 752
Skatteskulder	113 736	58 287
Övriga skulder	Not 15	131 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	773 498
Summa kortfristiga skulder	35 141 247	16 754 985
Summa eget kapital och skulder	37 073 901	36 960 860

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	864 163	604 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	691 140	691 140
	1 555 303	1 295 829
Erhållen ränta	1 232	2 135
Erlagd ränta	-832 892	-1 017 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 643	280 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-327 153	-203 672
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	418 038	19 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 528	96 420
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-337 500	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-337 500	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	477 028	-603 580
Likvida medel vid årets början	1 966 197	2 569 777
Likvida medel vid årets slut	2 443 225	1 966 197

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	64,5
Markinventarier	Linjär	5
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 761 696	7 000 169
Hyror, bostäder	200	1 600
Vattenavgifter	408 774	363 101
Övriga avgifter	1 500	0
Övriga ersättningar	3 294	11 230
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-5
Summa nettoomsättning	8 175 448	7 376 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	356 732	413 505
Försäkringsersättningar	752 670	253 743
Summa övriga rörelseintäkter	1 109 402	667 248

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 071 682	-2 201 984
Reparationer	-2 236 610	-1 031 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 017 474	-962 025
Försäkringspremier	-241 837	-221 962
Kabel- och digital-TV	-236 717	-236 791
Serviceavtal	-82 506	-30 117
Obligatoriska besiktningar	-23 946	-14 375
Bevakningskostnader	-5 191	-5 191
Snö- och halkbekämpning	-201 310	-111 839
Statuskontroll	-6 125	-6 388
Ersättningar till hyresgäster	-7 774	-2 335
Förbrukningsinventarier	-152 420	-32 505
Vatten	-469 627	-369 618
Fastighetsel	-331 022	-301 362
Uppvärmning	-8 152	-18 045
Sophantering och återvinning	-498 555	-442 409
Förvaltningsarvode drift - Fastighetsskötsel	-513 271	-41 782
Summa driftskostnader	-7 104 218	-6 030 608

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-3 168
Förvaltningsarvode administration	-397 110	-391 554
IT-kostnader	-2 606	-18 706
Arvode, yrkesrevisorer	-31 495	-25 000
Övriga försäljningskostnader	0	-46 616
Övriga förvaltningskostnader	-10 900	-35 078
Kreditupplysningar	-818	-369
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 644	-9 741
Representation	0	-1 043
Kontorsmateriel	-3 185	-4 222
Köpta tjänster	-634	0
Konsultarvoden	0	-16 722
Bankkostnader	-7 782	-9 884
Övriga externa kostnader	-905	-1 051
Summa övriga externa kostnader	-463 079	-563 154

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-125 900	-119 300
Sociala kostnader	-36 350	-34 452
Summa personalkostnader	-162 250	-153 752

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-617 766	-617 766
Avskrivning Markinventarier	-53 740	-53 740
Avskrivning Installationer	-19 635	-19 635
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-691 140	-691 140

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-833 616	-1 009 406
Övriga räntekostnader	0	-3 816
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-833 616	-1 013 222

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 845 903	39 845 903
Mark	13 999 912	13 999 912
Postboxar	268 968	268 968
	54 114 513	54 114 513
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 114 513	54 114 513

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 890 163	-19 272 397
Postboxar	-111 958	-58 218
	-20 002 121	-19 330 615

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-617 766	-617 766
Årets avskrivning postboxar	-53 740	-53 740
	-671 505	-671 505

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 683 626	-20 002 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 430 887	34 112 393
Varav		

Byggnader	19 337 974	19 890 163
Mark	13 999 912	13 999 912
Postboxar	103 270	157 010

Taxeringsvärden

Småhus	158 744 000	158 744 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	158 744 000	158 744 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 144 000</i>	<i>98 144 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 600 000</i>	<i>60 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installation laddboxar	196 345	196 345
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 345	196 345

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installation laddboxar	-24 543	-4 909
	-24 543	-4 909

Årets avskrivningar

Installation laddboxar	-19 635	-19 635
	-19 635	-19 635

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-44 178	-24 543
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

152 167 171 802

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 590	59 715
Summa övriga fordringar	84 590	59 715

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	272 702	239 719
Förutbetalda driftkostnader	0	38 104
Förutbetalt förvaltningsarvode	159 284	96 990
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 153	59 149
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 998	186 482
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	760 256	620 564

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 300	4 220
Bankmedel	1 256 754	1 251 330
Transaktionskonto	1 182 170	710 647
Summa kassa och bank	2 443 225	1 966 197

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 319 747	36 657 247
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 319 747	-15 352 247
Långfristig skuld vid årets slut	3 000 000	21 305 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,78%	2027-05-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SEB	4,34%	2025-06-19	9 127 247,00	-9 127 247,00	0,00	0,00
SEB	4,34%	2025-12-19	3 025 000,00	-3 000 000,00	25 000,00	0,00
SEB	4,34%	2026-02-28	3 905 000,00	0,00	287 500,00	3 617 500,00
SEB	2,93%	2026-03-28	0,00	9 127 247,00	0,00	9 127 247,00
SEB	2,61%	2026-11-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SEB	1,26%	2026-12-28	17 600 000,00	0,00	25 000,00	17 575 000,00
Summa			36 657 247,00	0,00	337 500,00	36 319 747,00

*Räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om totalt 32 982 247kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av total kortfristig skuld avser 337 500 kr nästa års planerad amortering av lån.



Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 720	16 720
Skuld för moms	87 754	38 526
Skuld sociala avgifter och skatter	0	75 955
Summa övriga skulder	104 474	131 201

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	15 975	15 251
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 436	59 353
Upplupna elkostnader	27 221	34 518
Upplupna vattenavgifter	47 453	38 031
Upplupna värmekostnader	1 341	1 438
Upplupna kostnader för renhållning	36 877	32 632
Upplupna revisionsarvoden	25 245	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	632 705	573 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	788 354	773 498

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 300 000	52 300 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Datum för undertecknande enligt bilaga

Lars Stigsjö

Manar Kanaan

Emma Adler

Pirjo Hanski

Hasanen Hussein

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österhöjden, org.nr. 716408-6691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österhöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Österhöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BRF Österhöjden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Österhöjden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]

Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860