

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Österhöjden
Org nr: 716408-6691



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Österhöjden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 146 186 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 146 186 000 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 677 tkr och planerat underhåll för 836 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2023. Underhållsplanens ändamål är att bevara föreningens fastighet i gott skick.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen Målning av trapphus	20 625
Installationer	240 338
Målning, byte av fönster samt altandörr	535 643
Staket, garagegrind och monterat farthinder	39 357

Föreningens kommande underhåll kommande åren:

- Utbyte av fönster.
- Renovering av tak på bostadshus och garage.
- Översyn och reparation av mexitegelfasader på bostadshus.

Ordförande har ordet

Kostnaderna för lån, kommunal fastighetsavgift och annan drift av våra fastigheter har ökat de senaste åren. Åldern på våra hus gör också att det blir allt fler reparationer.

För att klara av dessa ökade kostnader höjdes månadsavgiften och vattenavgiften med 10% för 2024. Det är viktigt att vi alla tar hand om och är rädda om vårt område så att vi kan hålla kostnaderna nere och har ett bra och trivsamt område att bo i under många år framöver.



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	2025
Emma Adler	Sekreterare	2025
Pirjo Hanski	Vice ordförande	2024
Hasanen Hussein	Ledamot	2025
Manar Kanaan	Kassör	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Shafik	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Larisa Muslijovic	2024
Stig Hagberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 509 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 392	6 019	5 748	5 729	5 770
Resultat efter finansiella poster*	-167	-430	-4 320	367	1 650
Soliditet %*	Neg	Neg	Neg	10	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	97	95	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	509	471	449	448	452
Energikostnad kr/kvm*	50	40	36	11	12
Sparande kr/kvm*	108	105	70	154	195
Skuldsättning kr/kvm*	2 975	3 045	2 882	2 977	3 071
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 975	3 045	2 882	2 977	3 071
Räntekänslighet %*	5,9	6,5	6,4	6,6	6,8

*Obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 680 892kr exkluderas avskrivningar så gör föreningen ett positivt resultat på 514 118kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningar har höjt årsavgiften med 10% för att på ett långt och hållbart sätt upprätta en god ekonomi samt att ha ett positivt kassaflöde över tid.

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). 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 902 842	2 831 731	0	-4 830 374	-430 151
Disposition enl. årsstämmobeslut				-430 151	430 151
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-166 774
Vid årets slut	1 902 842	2 831 731	0	-5 260 525	-166 774

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 260 526
Årets resultat	-166 774
Årets fondreservering	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-5 427 300

Styrelsen föreslår följande avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden:

Avsättning till underhållsfond	- 3 580 000
Ianspråktagande av underhållsfond	835 962

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-8 171 338
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 392 186	6 018 553
Övriga rörelseintäkter		315 985	51 256
Summa rörelseintäkter		6 708 171	6 069 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 337 765	-4 507 852
Övriga externa kostnader	Not 4	-758 959	-839 305
Personalkostnader	Not 5	-149 587	-143 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 892	-617 766
Summa rörelsekostnader		-5 927 203	-6 108 747
Rörelseresultat		780 968	-38 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 910	2 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 652	-394 181
Summa finansiella poster		-947 742	-391 213
Resultat efter finansiella poster		-166 774	-430 151
Årets resultat		-166 774	-430 151



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	34 783 898	35 459 882
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	191 436	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 975 335	35 459 882
Summa anläggningstillgångar		34 975 335	35 459 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 704	42 633
Övriga fordringar	Not 8	172 777	145 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	306 315	556 985
Summa kortfristiga fordringar		506 796	745 187
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 569 777	2 734 660
Summa kassa och bank		2 569 777	2 734 660
Summa omsättningstillgångar		3 076 573	3 479 847
Summa tillgångar		38 051 908	38 939 729



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
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		0	0
Summa bundet eget kapital		4 734 573	4 734 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 260 526	-4 830 374
Årets resultat		-166 774	-430 151
Summa fritt eget kapital		-5 427 300	-5 260 526
Summa eget kapital		-692 727	-525 953
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 280 000	24 050 000
Summa långfristiga skulder		24 280 000	24 050 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 077 247	14 182 247
Leverantörsskulder		428 178	216 437
Skatteskulder		191 347	272 134
Övriga skulder	Not 12	40 443	99 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	727 419	645 555
Summa kortfristiga skulder		14 464 634	15 415 681
Summa eget kapital och skulder		38 051 908	38 939 729



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-166 774	-430 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	680 892	617 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 118	187 614
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	238 391	-260 864
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	153 953	-734 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	906 463	-807 941
Investeringsverksamheten		
Investeringar i postbox	0	-268 968
Investering i laddboxar	-196 345	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 345	-268 968
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-875 000	2 050 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-875 000	2 050 000
Årets kassaflöde	-164 882	973 091
Likvidamedel vid årets början	2 734 660	1 761 569
Likvidamedel vid årets slut	2 569 777	2 734 660
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 056 736	5 459 494
Hyror, bostäder	7 400	104 400
Vattenavgifter	328 050	454 659
Summa nettoomsättning	6 392 186	6 018 553

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-835 962	-1 127 773
Reparationer	-676 639	-497 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-937 987	-896 274
Försäkringspremier	-203 640	-194 870
Kabel- och digital-TV	-236 562	-239 643
Pcb/Radonsanering	0	-2 500
Serviceavtal	-35 287	-34 089
Obligatoriska besiktningar	-17 813	-14 375
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 400	-45 500
Snö- och halkbekämpning	-216 770	-317 181
Förbrukningsinventarier	-64 746	-14 448
Fordons- och maskinkostnader	-13 813	-594
Vatten	-362 055	-287 253
Fastighetsel	-250 493	-202 408
Uppvärmning	-9 942	-8 535
Sophantering och återvinning	-424 984	-329 661
Förvaltningsarvode drift	-45 672	-295 747
Summa driftskostnader	-4 337 765	-4 507 852



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-6 914	-3 182
Förvaltningsarvode administration	-575 669	-749 674
Lokalkostnader	0	-3 500
IT-kostnader	-2 342	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-21 250
Övriga försäljningskostnader	-31 388	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 935	-15 755
Kreditupplysningar	171	-594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 153	-28 438
Kontorsmateriel	-1 793	-106
Telefon och porto	-225	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 881	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 820
Köpta tjänster	-2 535	-1 901
Bankkostnader	-4 619	-6 286
Advokat och rättegångskostnader	-66 922	0
Övriga externa kostnader	-3 753	-800
Summa övriga externa kostnader	-758 959	-839 305

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-111 450	-106 503
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-33 137	-32 322
Summa personalkostnader	-149 587	-143 825



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 845 903	39 845 903
Mark	13 999 912	13 999 912
Postboxar	268 968	0
	54 114 513	53 845 815
Årets anskaffning		
Postboxar	0	268 968
	0	268 968
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 114 513	54 114 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 654 630	-18 036 865
	-18 654 630	-18 036 865
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-617 766	-617 766
Årets avskrivningar postboxar*	-58 218	0
	-680 892	-617 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 330 614	-18 654 630
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 783 899	35 459 882
Varav		
Byggnader	20 573 506	21 191 002
Mark	13 999 912	13 999 912
Markinventarier	210 480	268 968
*En månad ej avskriven under 2022 med ett belopp på 4 478kr, detta skrivs av under 2023.		
Taxeringsvärden		
Småhus	146 186 000	146 186 000
Totalt taxeringsvärde	146 186 000	146 186 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 736 000</i>	<i>100 736 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 450 000</i>	<i>45 450 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installation laddboxar	0	0
Årets anskaffningar		
Installation laddboxar	196 345	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 345	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation laddboxar	0	0
Årets avskrivningar		
Installation laddboxar	-4 909	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 909	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	191 436	0

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	172 777	73 932
Momsfordringar	0	64 100
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 537
Summa övriga fordringar	172 777	145 569

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	203 640
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 414	136 526
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 143	58 825
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 639	157 994
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 315	556 985

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 220	4 142
Bankmedel	2 055 676	2 055 373
Transaktionskonto	509 881	675 145
Summa kassa och bank	2 569 777	2 734 660



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	37 357 247	38 232 247
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 077 247	-14 182 247
Långfristig skuld vid årets slut	24 280 000	24 050 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,14%	2024-03-28	9 852 247,00	0,00	325 000,00	9 527 247,00
SEB	4,08%	2024-11-28	3 250 000,00	0,00	120 844,00	3 129 156,00
SEB	3,23%	2025-05-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SEB	4,34%	2026-02-28	4 330 000,00	0,00	325 000,00	4 005 000,00
SEB	1,26%	2026-12-28	17 800 000,00	0,00	100 000,00	17 700 000,00
Summa			38 232 247,00	0,00	870 844,00	37 361 403,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 9 527 247 kr och 3 129 156 kr 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.

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 720	16 720
Övriga skulder	0	14 107
Skuld för moms	23 723	-3 292
Skuld sociala avgifter och skatter	0	71 273
Clearing	0	500
Summa övriga skulder	40 443	99 308



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 547	11 261
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 641	12 788
Upplupna elkostnader	44 871	34 481
Upplupna vattenavgifter	32 477	31 335
Upplupna värmekostnader	454	0
Upplupna kostnader för renhållning	30 122	86 673
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 388	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	517 420	452 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 419	645 555

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	52 300 000	52 300 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Lars Stigsjö

Pirjo Hanski

Emma Adler

Hasanen Hussein

Manar Kanaan

Min revisionsberättelse har lämnats det dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Ordinarie 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsssed 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. Risker 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 2023 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 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 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.

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860