

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 stadgiven 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 .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Kassaflödesanalys .....      | 10 |
| Noter .....                  | 11 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Österhöjden får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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 285 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 158 744 000 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 1 032 tkr och planerat underhåll för 2 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024. Underhållsplanens ändamål är att bevara föreningens fastighet i gott skick.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
|-------------|--------|

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Installationer       | 326 836   |
| Byte av fönster      | 1 827 278 |
| Markytor             | 23 645    |
| Garage och p-platser | 24 225    |

#### Föreningens kommande underhåll kommande åren:

- Fortsatt utbyte av fönster.
- Renovering och lagning av tegelfasader.
- Byte av rörledningssystem för spillvatten i det stora garagehuset.
- Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga hus (2026)
- Renovering av träfasader

#### Ordförande har ordet:

Året har präglats av omfattande renoveringsarbeten, där vi bland annat har bytt fönster i hela 15 hus. Detta är en viktig investering för framtiden som kommer att bidra till både minskade energikostnader och ett mer trivsamt boende. Fönsterbytena kommer att fortsätta under de kommande åren för att säkerställa ett enhetligt och modernt utseende på fastigheterna.

Tyvärr har vi också drabbats av flera omfattande vattenskador, vilket har medfört ökade kostnader för reparationer. Rätt utförd renovering är en investering i vårt hus och vår förening. Därför vill vi understryka vikten av att alltid välja hantverkare som har den nödvändiga kompetensen och utbildningen för uppdraget.

Trots den osäkra ekonomiska situationen ser vi nu tecken på att räntorna börjar sjunka, vilket är en positiv utveckling för föreningen. Vi fortsätter att amortera på våra lån för att stärka vår ekonomiska ställning på lång sikt.

För att klara av de ökade kostnaderna för reparationer och renoveringar har vi under året behövt justera månadsavgiften med 10% vid två tillfällen. Vi förstår att detta påverkar er ekonomi, men det är en nödvändig åtgärd för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet.



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 | 2026                          |
| Manar Kanaan        | Kassör          | 2026                          |
| Hasanen Hussein     | Ledamot         | 2025                          |

#### Styrelsesuppleanter

| Uppdrag      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------|-------------------------------|
| Reger Shafik | Suppleant<br>2025             |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------|-------------------------------|
| Emil Persson        | Extern revisor | 2025                          |

#### Revisorssuppleanter

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå | 2025 |
|-----------------------------------------|------|

#### Valberedning

| Mandat t.o.m ordinarie stämma |      |
|-------------------------------|------|
| Larisa Muslijovic             | 2025 |
| Stig Hagberg                  | 2025 |

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 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10% och 2024-08-01 då den ytterligare höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)





## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022  | 2021   | 2020  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 7 376 | 6 403 | 6 039 | 5 755  | 5 729 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -404  | -167  | -430  | -4 320 | 367   |
| Soliditet %*                                   | Neg   | Neg   | Neg   | Neg    | 10    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 92    | 95    | 97    | 95     | 97    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 586   | 509   | 471   | 449    | 448   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 55    | 50    | 40    | 36     | 11    |
| Sparande kr/kvm*                               | 198   | 108   | 105   | 70     | 154   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 2 920 | 2 975 | 3 045 | 2 882  | 2 977 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 920 | 2 975 | 3 045 | 2 882  | 2 977 |
| Räntekänslighet %*                             | 5,0   | 5,9   | 6,5   | 6,4    | 6,6   |

\* obligatoriska nyckeltal

#### Upplysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 691 140kr, avskrivningar påverkar inte likviditeten. Om avskrivningar exkluderas så redovisas ett positivt resultat. Föreningen har höjt årsavgiften med 10% under året och ytterligare med 5% från 2025-01-01. För att återfå ett eget kapital har föreningen höjt årsavgiften som ovan nämnt och över tid förväntas det egna kapitalet att växa.

### 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  | 0              | -5 260 526          | -166 774       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |            | 2 744 038      | -2 910 812          | 166 774        |
| Reservering underhållsfond        |                 |            | 4 749 000      | -4 749 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |            | -2 201 984     | 2 201 984           |                |
| Årets resultat                    |                 |            |                |                     | -406 398       |
| Vid årets slut                    | 1 902 842       | 2 831 731  | 5 291 054      | -10 718 354         | -406 398       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -5 427 300         |
| Årets resultat                          | -406 398           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -8 329 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 037 946          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-11 124 752</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

- 11 124 752

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 7 376 095                | 6 402 668                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 667 248                  | 305 504                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>8 043 343</b>         | <b>6 708 171</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -6 030 608               | -4 337 765               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -563 154                 | -758 959                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -153 752                 | -149 587                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -691 140                 | -680 892                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 438 654</b>        | <b>-5 927 203</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>604 689</b>           | <b>780 968</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 2 135                    | 3 910                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -1 013 222               | -951 652                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 011 087</b>        | <b>-947 742</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-406 398</b>          | <b>-166 774</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-406 398</b>          | <b>-166 774</b>          |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 6  | 34 112 393        | 34 783 898        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 7  | 171 802           | 191 436           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>34 284 195</b> | <b>34 975 335</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>34 284 195</b> | <b>34 975 335</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 30 190            | 27 704            |
| Övriga fordringar                             | Not 8  | 59 715            | 172 777           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 620 564           | 306 315           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>710 469</b>    | <b>506 796</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 10 | 1 966 197         | 2 569 777         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 966 197</b>  | <b>2 569 777</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 676 666</b>  | <b>3 076 573</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>36 960 860</b> | <b>38 051 908</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 902 842          | 1 902 842         |
| Reservfond                                   |        | 2 831 731          | 2 831 731         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 291 054          | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 025 627</b>  | <b>4 734 573</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -10 718 354        | -5 260 526        |
| Årets resultat                               |        | -406 398           | -166 774          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-11 124 752</b> | <b>-5 427 300</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-1 099 125</b>  | <b>-692 727</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 21 305 000         | 24 280 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>21 305 000</b>  | <b>24 280 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 15 352 247         | 13 077 247        |
| Leverantörsskulder                           |        | 439 752            | 428 178           |
| Skatteskulder                                |        | 58 287             | 191 347           |
| Övriga skulder                               | Not 12 | 131 201            | 40 443            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 773 498            | 727 419           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 754 985</b>  | <b>14 464 635</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>36 960 860</b>  | <b>38 051 908</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024        | 2023/2023        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 604 689          | 780 968          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 691 140          | 680 892          |
|                                                                                     | <b>1 295 829</b> | <b>1 461 861</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 2 135            | 3 910            |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 017 518       | -943 366         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>280 446</b>   | <b>522 404</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |                  |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -203 672         | 238 391          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 19 646           | 145 667          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>96 420</b>    | <b>906 463</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                  |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                | -196 345         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>         | <b>-196 345</b>  |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                  |                  |
| Amortering av lån                                                                   | -700 000         | -875 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-700 000</b>  | <b>-875 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                  |                  |
| Årets kassaflöde                                                                    | -603 580         | -164 882         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 2 569 777        | 2 734 660        |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 966 197        | 2 569 777        |



# 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 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\*

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 7 000 169                | 6 056 736                |
| Hyror, bostäder                        | 1 600                    | 7 400                    |
| Vattenavgifter                         | 363 101                  | 328 050                  |
| Övriga ersättningar                    | 11 230                   | 10 489                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | -7                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>7 376 095</b>         | <b>6 402 668</b>         |

\* Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -2 201 984               | -835 962                 |
| Reparationer                         | -1 031 882               | -676 639                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -962 025                 | -937 987                 |
| Försäkringspremier                   | -221 962                 | -203 640                 |
| Kabel- och digital-TV                | -236 791                 | -236 562                 |
| Serviceavtal                         | -30 117                  | -35 287                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -14 375                  | -17 813                  |
| Bevakningskostnader                  | -5 191                   | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -5 400                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -111 839                 | -216 770                 |
| Statuskontroll                       | -6 388                   | 0                        |
| Ersättningar till hyresgäster        | -2 335                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -32 505                  | -64 746                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -13 813                  |
| Vatten                               | -369 618                 | -362 055                 |
| Fastighetsel                         | -301 362                 | -250 493                 |
| Uppvärmning                          | -18 045                  | -9 942                   |
| Sophantering och återvinning         | -442 409                 | -424 984                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -41 782                  | -45 672                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 030 608</b>        | <b>-4 337 765</b>        |





**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -3 168                   | -6 914                   |
| Förvaltningsarvode administration          | -391 554                 | -575 669                 |
| IT-kostnader                               | -18 706                  | -2 342                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 000                  | -22 000                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -46 616                  | -31 388                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -35 078                  | -28 935                  |
| Kreditupplysningar                         | -369                     | 171                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 741                   | -6 153                   |
| Representation                             | -1 043                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -4 222                   | -1 793                   |
| Telefon och porto                          | 0                        | -225                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -5 881                   |
| Köpta tjänster                             | 0                        | -2 535                   |
| Konsultarvoden                             | -16 722                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -9 884                   | -4 619                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -66 922                  |
| Övriga externa kostnader                   | -1 051                   | -3 753                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-563 154</b>          | <b>-758 959</b>          |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -119 300                 | -111 450                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -5 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -34 452                  | -33 137                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-153 752</b>          | <b>-149 587</b>          |



**Not 6 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 39 845 903         | 39 845 903         |
| Mark                                                   | 13 999 912         | 13 999 912         |
| Postboxar                                              | 268 968            | 268 968            |
|                                                        | <b>54 114 513</b>  | <b>54 114 513</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>54 114 513</b>  | <b>54 114 513</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -19 272 397        | -18 654 630        |
| Postboxar                                              | -58 218            | 0                  |
|                                                        | <b>-19 330 615</b> | <b>-18 654 630</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -617 766           | -617 766           |
| Årets avskrivning postboxar                            | -53 740            | -58 218            |
|                                                        | <b>-671 505</b>    | <b>-680 892</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-20 002 120</b> | <b>-19 330 614</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>34 112 393</b>  | <b>34 783 899</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 19 890 163         | 20 573 506         |
| Mark                                                   | 13 999 912         | 13 999 912         |
| Postboxar                                              | 111 958            | 210 480            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Småhus                                                 | 158 744 000        | 146 186 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>158 744 000</b> | <b>146 186 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>98 144 000</i>  | <i>100 736 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>60 600 000</i>  | <i>45 450 000</i>  |



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installation laddboxar                                 | 196 345        | 0              |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Installation laddboxar                                 | 0              | 196 345        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>196 345</b> | <b>196 345</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installation laddboxar                                 | -4 909         | 0              |
|                                                        | <b>4 909</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installation laddboxar                                 | -19 635        | -4 909         |
|                                                        | <b>-19 635</b> | <b>-4 909</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-24 543</b> | <b>-4 909</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>171 802</b> | <b>191 436</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 59 715        | 172 777        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>59 715</b> | <b>172 777</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 239 719        | 0              |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 38 104         | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 96 990         | 93 414         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 59 149         | 59 143         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 119            | 119            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 186 482        | 153 639        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>620 564</b> | <b>306 315</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 4 220            | 4 220            |
| Bankmedel                   | 1 251 330        | 2 055 676        |
| Transaktionskonto           | 710 647          | 509 881          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 966 197</b> | <b>2 569 777</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 36 657 247        | 37 357 247        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -15 352 247       | -13 077 247       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>21 305 000</b> | <b>24 280 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 1,26%      | 2024-03-28          | 9 527 247,00         | -9 427 247,00        | 100 000,00         | 0,00                 |
| SEB          | 4,34%      | 2024-11-28          | 3 125 000,00         | -3 025 000,00        | 100 000,00         | 0,00                 |
| SEB          | 3,18%      | 2025-03-15          | 0,00                 | 3 025 000,00         | 0,00               | 3 025 000,00         |
| SEB          | 3,20%      | 2025-03-19          | 0,00                 | 9 427 247,00         | 300 000,00         | 9 127 247,00         |
| SEB          | 3,23%      | 2025-05-28          | 3 000 000,00         | 0,00                 | 0,00               | 3 000 000,00         |
| SEB          | 4,34%      | 2026-02-28          | 4 005 000,00         | 0,00                 | 100 000,00         | 3 905 000,00         |
| SEB          | 1,26%      | 2026-12-28          | 17 700 000,00        | 0,00                 | 100 000,00         | 17 600 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>37 357 247,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>700 000,00</b>  | <b>36 657 247,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 3 025 000 kr; 9 127 247 kr och 3 000 000 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**

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 16 720         | 16 720        |
| Skuld för moms                     | 38 526         | 23 723        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 75 955         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>131 201</b> | <b>40 443</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 15 251         | 19 547         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 59 353         | 60 641         |
| Upplupna elkostnader                                      | 34 518         | 44 871         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 38 031         | 32 477         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 1 438          | 454            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 32 632         | 30 122         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 500         | 17 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 4 388          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 573 775        | 517 420        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>773 498</b> | <b>727 419</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 52 300 000 | 52 300 000 |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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





## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Lars Stigsjö

---

Emma Adler

---

Manar Kanaan

---

Pirjo Hanski

---

Hasanen Hussein

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

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 2024.

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 2024 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 2024 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](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860