

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Öster**

726000-0232

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öster får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Öster har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1924-11-01.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Flöjten 1 som uppfördes 1926. Fastigheten består av 25 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Liljeholmsgatan 3

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m <sup>2</sup>
6	1	34-47
9	2	57,9-66,9
6	3	85,9-94,9
3	4	113,9-116,9
1	7	171,8

Total bostadsyta uppgår till ca 1 885 m<sup>2</sup>.

### Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2030. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet. En ny underhållsplan är under upprättande och ska sträcka sig fram till år 2076.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

### Upplåtelser och överlåtelser

25 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

## Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20:

John Hallberg	Ordförande
Ulf Svensson	Ledamot
Eva-Lena Svensson	Ledamot
Anne-Marie Nordquist	Ledamot
Gunnar Plate	Kassör
Eva Edin	Suppleant
Jan Ulmstål	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### Revisor

Viktor Friberg	Auktoriserad revisor
Björn Ottosson	Suppleant

### Valberedning

Jaana Plate  
Martin Hagavall

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 197	1 093	1 065	994	970
Resultat efter finansiella poster	-156	-66	81	-181	-97
Soliditet (%)	57,3	57,4	55,9	56,7	5,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	635	580	565	527	515
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 757	4 798	4 839	4 880	4 124
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 757	4 798	4 839	4 880	4 124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,1	2,7	2,3	1,9	1,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	188	227	128	198
Räntekänslighet (%)	7,5	8,3	8,6	9,3	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	167	136	150	138

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Porten till huvudentrén har renoverats. Trapphusens marmoreringsmålning har renoverats/förbättrats. Under året har två städdagar genomförts. Vi har haft vår traditionsenliga sommarfest i augusti. Vår årliga jultradition genomfördes också med glögg och pepparkakor på vår juldekorerade innergård.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad/er och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 900	12 305 000	454 340	-342 963	-66 368	12 405 909
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-166 368	66 368	0
Årets resultat					-156 030	-156 030
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 900</b>	<b>12 305 000</b>	<b>554 340</b>	<b>-509 331</b>	<b>-156 030</b>	<b>12 249 879</b>

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-509 331
årets förlust	-156 030
	<b>-665 361</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	-765 361
	<b>-665 361</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 196 619	1 093 419
Övriga intäkter	3	4 704	5 879
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 201 323</b>	<b>1 099 298</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-698 374	-559 749
Löner och andra ersättningar	5	-53 824	-46 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 969	-323 969
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 076 167</b>	<b>-930 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>125 156</b>	<b>168 650</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 044	10 355
Räntekostnader		-287 231	-245 373
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-281 187</b>	<b>-235 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-156 030</b>	<b>-66 368</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

20 843 415

21 167 384

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**20 843 415**

**21 167 384**

**Summa anläggningstillgångar**

**20 843 415**

**21 167 384**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

6 511

22 478

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 169

24 396

**Summa kortfristiga fordringar**

**28 680**

**46 874**

##### *Kassa och bank*

513 652

413 901

**Summa omsättningstillgångar**

**542 332**

**460 775**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**21 385 747**

**21 628 159**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 900	55 900
Uppskrivningsfond		12 305 000	12 305 000
Fond för yttre underhåll		554 340	454 340
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 915 240</b>	<b>12 815 240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-509 331	-342 963
Årets resultat		-156 030	-66 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-665 361</b>	<b>-409 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 249 879</b>	<b>12 405 909</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 080 750	6 127 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 080 750</b>	<b>6 127 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 886 734	2 916 984
Aktuella skatteskulder		5 509	3 977
Övriga skulder		23 254	20 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 621	153 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 055 118</b>	<b>3 094 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 385 747</b>	<b>21 628 159</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-156 030	-66 368
Justeringar för avskrivningar		323 969	323 969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>167 939</b>	<b>257 601</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		18 194	-8 537
Förändring av leverantörsskulder		0	-45 410
Förändring av kortfristiga skulder		-9 382	-484 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>176 751</b>	<b>-280 962</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-77 000	-77 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-77 000</b>	<b>-77 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>99 751</b>	<b>-357 962</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		413 901	771 863
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>513 652</b>	<b>413 901</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	50
Balkonger	50
Tak	40
Fönster	40
Hissar	25
Ventilation	25
Solceller	20
Styr och övervakning	15
Inventarier, verktyg och installationer	10-15

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 101 444	1 093 419
Varmvattenavgifter	35 475	0
TV-avgifter	59 700	0
	<b>1 196 619</b>	<b>1 093 419</b>

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, kallvatten och bostadsrättstillägg.

## Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	4 704	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	5 879
	<b>4 704</b>	<b>5 879</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
El för belysning	39 750	42 683
Fjärrvärme	241 860	211 953
KabelTV	68 450	0
Sophämtning	24 636	25 644
Reparation/underhåll	90 317	97 313
Vatten och avlopp	68 776	60 741
Fastighetsförsäkringspremier	52 950	57 499
Revision/bokslut	23 438	20 250
Kommunal fastighetsavgift	43 100	40 750
Övrigt	45 097	2 916
	<b>698 374</b>	<b>559 749</b>

## Not 5 Löner och andra ersättningar

	2025	2024
Arvoden	43 640	37 902
Arbetsgivaravgifter	10 184	9 028
	<b>53 824</b>	<b>46 930</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 465 819	11 465 819
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 465 819</b>	<b>11 465 819</b>
Ingående avskrivningar	-2 448 435	-2 124 466
Årets avskrivningar	-323 969	-323 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 772 404</b>	<b>-2 448 435</b>
Ingående uppskrivningar	12 150 000	12 150 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 150 000</b>	<b>12 150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 843 415</b>	<b>21 167 384</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	12 200 000
	<b>34 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 303957	4,70	2025-03-01	0	656 234
Stadshypotek 307895	2,83	2026-12-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 308466	3,05	2026-01-02	400 000	400 000
Stadshypotek 290251	1,20	2025-01-30	0	1 398 750
Stadshypotek 290567	1,35	2025-03-01	0	400 000
Stadshypotek 293799	1,58	2026-12-01	697 500	697 500
Stadshypotek 295709	2,87	2026-03-30	400 000	400 000
Stadshypotek 296305	3,06	2027-04-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 297768	4,30	2026-09-01	290 250	293 250
Stadshypotek 298726	3,91	2027-12-01	460 000	460 000
Stadshypotek 299322	3,98	2028-01-30	1 779 750	1 838 750
Stadshypotek 309030	3,05	2026-01-30	1 383 750	0
Stadshypotek 309961	3,17	2029-03-01	400 000	0
Stadshypotek 309962	3,01	2026-03-01	656 234	0
			<b>8 967 484</b>	<b>9 044 484</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 886 734	2 916 984

Nästa års amortering samt lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga. Nästa års amortering uppgår till 77 000 kr.

## Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 355 000	9 355 000
	<b>9 355 000</b>	<b>9 355 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

John Hallberg  
Ordförande

Anne-Marie Nordquist

Ulf Svensson

Gunnar Plate

Eva-Lena Svensson

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

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.04.2026 11:47

**SENT BY OWNER:**

Emelie Holmberg · 31.03.2026 17:00

**DOCUMENT ID:**

BklnKZDFiWx

**ENVELOPE ID:**

SJnFWPto-g-BklnKZDFiWx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Brf Öster 2025.pdf

13 pages

**SHA-512:**

80a0571fe37714e3ac5654cb76a326ccc4e2a7c503c6a2  
a3ac6754ec5c5a019f6ede4990d8b8998c3464c5a59404  
8a970a2569d75bce48a3c70d74bdfd8de282

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant





eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNE-MARIE NORDQUIS T nordquistannemarie@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:46 31.03.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/18) IP: 80.244.196.79
2. Ulf Ivar Peter Svensson ulf.svensson@liljeholmsgatan.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 21:37 31.03.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/12) IP: 80.244.196.67
3. Lars John Micael Hallberg ljm.hallberg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 07:20 01.04.2026 07:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/16) IP: 94.191.136.103
4. EVA-LENA SVENSSON ela-lena@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:55 01.04.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/13) IP: 146.66.236.10
5. LARS GUNNAR PLATE gunnarplate@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:24 01.04.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/06) IP: 94.191.136.187
6. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:47 01.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 146.66.236.173

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed