



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utlanda Höjd

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 82:23	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 255 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 087 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Peter Bertrand Nyström	Ordförande
Eskil Per Stuesson	Styrelseledamot
Eva-Lotta Mikulic	Styrelseledamot
David Ohlsson	Suppleant
Murray Farquhar Smith	Suppleant

### Valberedning

Carl Heed

Monika Gerlach

### Firmateckning

Två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Maria Claesson Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2018-2019 ● Fönsterkarmar
- 2019 ● Asfaltering avdunsningsrännor i garage  
Underhållsspolning
- 2020 ● OVK
- 2021 ● Ny temperaturgivare till garagerampen
- 2022 ● Fasadtvätt  
Nya växter till innergården  
Bord till innergården  
Rengöring vindsbalkonger - Görs årligen  
Asfaltering garagesprickor i golv  
Trädfällning - Fasadens baksida
- 2023 ● Ny motor/styrsystem till garageporten  
Uppgradering av porttelefonerna  
Ny energisnål lysrörsarmatur i garaget
- 2024 ● Målning av vattenskadad källarvägg  
Målning av väggarna till föreningens sex vindslägenheter
- 2025 ● Nya spotlights till gästrummet  
Installation hjärtstartare  
Ny bänkpresse till föreningens gym  
Montering ledstång vid utgången fastighetens baksida  
Cykelrensning  
OVK i april  
Ny trafikspegel vid garageinfarten  
Service av träningsmaskinerna i föreningens gym

## Planerade underhåll

- 2026 ● Fasadtvätt

### Avtal med leverantörer

El	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Förvaltning	SBC/Esplanad
Garageport	Pegab Portar
Hissar	Kone
TV/Bredband	Telia

### Övrig verksamhetsinformation

I april genomfördes en städdag med god upplutning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ett av föreningens lån amorterades av med 150 000 kronor.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 532 990	2 486 770	2 307 095	2 286 273
Resultat efter fin. poster	-1 044 991	-778 780	-887 224	-499 258
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	2 525 937	2 485 457	2 464 560	2 291 473
Taxeringsvärde	114 106 000	132 106 000	132 106 000	132 106 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	746	695	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	97,5	93,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 916	4 962	5 054	5 054
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 915	4 138	4 215	4 215
Sparande / kvm totalyta, kr	123	59	66	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	22	26	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	109	90	79
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	25	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	134	160	141	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	4,21	3,74	-
Räntekänslighet (%)	6,45	6,65	7,27	-

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

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Sättet på vilket avskrivningar redovisas i bostadsrättsföreningar har nyligen ändrats efter beslut i Bokföringsnämnden. Avskrivning är emellertid en bokföringsteknisk kostnad som inte påverkar föreningars likviditet.

Den löpande verksamheten i vår föreningen genererar ett positivt kassaflöde och föreningens ekonomi bedöms som stabil.

Från och med april höjs månadsavgiften med 5 % för att hålla jämna steg med kostnadsutvecklingen samt bidra till ett ökat sparande för att täcka framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	118 450 000	-	-	118 450 000
Fond, yttre underhåll	2 485 457	-46 520	87 000	2 525 937
Balanserat resultat	-3 628 574	-732 265	-87 000	-4 447 839
Årets resultat	-778 785	778 785	-1 044 991	-1 044 991
<b>Eget kapital</b>	<b>116 528 098</b>	<b>0</b>	<b>-1 044 991</b>	<b>115 483 107</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 360 839
Årets resultat	-1 044 991
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 492 830</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	34 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 458 080</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 532 990	2 486 770
Övriga rörelseintäkter	3	4 527	3 230
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 537 517</b>	<b>2 490 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 149 127	-1 191 724
Övriga externa kostnader	9	-422 013	-343 570
Personalkostnader	10	-71 213	-100 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 512 300	-963 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 154 653</b>	<b>-2 599 766</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-617 136</b>	<b>-109 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 828	19 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-435 683	-688 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 855</b>	<b>-669 019</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 044 991</b>	<b>-778 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 044 991</b>	<b>-778 785</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	130 234 193	131 746 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 234 193</b>	<b>131 746 493</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>130 234 193</b>	<b>131 746 493</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 915	5 176
Övriga fordringar	13	1 717 721	1 468 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 879	49 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 806 515</b>	<b>1 523 116</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		77 843	93 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>77 843</b>	<b>93 942</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 884 358</b>	<b>1 617 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 118 551</b>	<b>133 363 551</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 450 000	118 450 000
Fond för yttre underhåll		2 525 937	2 485 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 975 937</b>	<b>120 935 457</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 447 839	-3 628 574
Årets resultat		-1 044 991	-778 785
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 492 830</b>	<b>-4 407 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>115 483 107</b>	<b>116 528 098</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	16 000 000	16 150 000
Leverantörsskulder		76 351	85 978
Skatteskulder		162 802	148 347
Övriga kortfristiga skulder		-5	35 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	396 296	416 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 635 444</b>	<b>16 835 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>132 118 551</b>	<b>133 363 551</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-617 136</b>	<b>-109 766</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 512 300	963 924
	<b>895 164</b>	<b>854 158</b>
Erhållen ränta	7 828	19 768
Erlagd ränta	-451 458	-712 490
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>451 534</b>	<b>161 436</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 068	-41 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 234	55 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>352 232</b>	<b>175 553</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>202 232</b>	<b>-124 448</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 487 113</b>	<b>1 611 560</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 689 345</b>	<b>1 487 113</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Utlanda Höjd är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Sekundärbyggnader	10,00 %
Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	3,83 %
Fasader	3,83 %
Balkonger	3,83 %
Fönster	2,75 %
Stamledningar VA	2,67 %
Stamledningar Värme	1,40 %
Styr & övervakning	29,35 %
Ventilation	29,35 %
El	2,67 %
Hissar	7,34 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 402 460	2 347 869
Hysesintäkter förråd	14 400	14 400
Bredband	79 200	79 200
Övernattnings-/gästlägenhet	15 378	17 150
Påminnelseavgift	240	180
Pantsättningsavgift	7 056	0
Överlåtelseavgift	10 238	3 439
Administrativ avgift	588	735
Andrahandsuthyrning	3 430	14 328
Vidarefakturerade kostnader	0	9 469
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>2 532 990</b>	<b>2 486 770</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Återbäring försäkringsbolag	4 527	3 230
<b>Summa</b>	<b>4 527</b>	<b>3 230</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 681	3 577
Larm och bevakning	0	3 169
Städning utöver avtal	0	7 750
Besiktningar	21 813	0
Hissbesiktning	4 533	4 388
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 300	0
Brandskydd	5 692	17 628
Gårdkostnader	0	1 312
Gemensamma utrymmen	17 021	1 359
Snöröjning/sandning	10 544	42 470
Serviceavtal	57 866	62 683
Förbrukningsmaterial	8 965	125
<b>Summa</b>	<b>169 415</b>	<b>144 461</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	-60 875
Trapphus/port/entr	0	28 279
Källarutrymmen	9 664	0
Sophantering/återvinning	0	11 784
Dörrar och lås/porttele	12 380	8 813
Övriga gemensamma utrymmen	2 438	0
VVS	4 500	4 500
Ventilation	21 972	18 866
Elinstallationer	13 016	53 659
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 721	30 791
Tak	5 619	0
Fönster	0	7 283
Balkonger/altaner	0	3 865
Garage/parkering	5 896	6 161
<b>Summa</b>	<b>80 206</b>	<b>113 126</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger/altaner	0	46 520
Mark/gård/utemiljö	34 750	0
<b>Summa</b>	<b>34 750</b>	<b>46 520</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	89 096	85 255
Uppvärmning	342 021	426 611
Vatten	118 102	112 498
Sophämtning/renhållning	80 343	69 929
<b>Summa</b>	<b>629 562</b>	<b>694 293</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 592	11 946
Bredband	97 650	106 528
Fastighetsskatt	87 952	74 850
<b>Summa</b>	<b>235 194</b>	<b>193 324</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	1 476
Tele- och datakommunikation	13 990	5 922
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	16 875
Styrelseomkostnader	3 899	3 469
Fritids och trivselkostnader	0	398
Föreningskostnader	24 429	4 409
Förvaltningsarvode enl avtal	306 566	294 126
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	0
Korttidsinventarier	2 499	0
Administration	6 412	4 002
Konsultkostnader	21 813	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
<b>Summa</b>	<b>422 013</b>	<b>343 570</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	82 675
Arbetsgivaravgifter	12 013	17 873
<b>Summa</b>	<b>71 213</b>	<b>100 548</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	434 772	687 026
Dröjsmålsränta	0	337
Kostnadsränta skatter och avgifter	911	1 423
<b>Summa</b>	<b>435 683</b>	<b>688 786</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 077 799	143 077 799
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>143 077 799</b>	<b>143 077 799</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 331 306	-10 367 382
Årets avskrivning	-1 512 300	-963 924
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 843 606</b>	<b>-11 331 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>130 234 193</b>	<b>131 746 493</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 106 000	78 106 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	54 000 000
<b>Summa</b>	<b>114 106 000</b>	<b>132 106 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	106 219	75 025
Transaktionskonto	553 514	325 524
Borgo räntekonto	1 057 988	1 067 647
<b>Summa</b>	<b>1 717 721</b>	<b>1 468 196</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	13 731	13 907
Förutbet försäkr premier	41 270	35 837
Förutbet bredband	8 878	0
<b>Summa</b>	<b>63 879</b>	<b>49 744</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-12-23	2,23 %	4 350 000	4 350 000
Nordea	2026-01-30	2,35 %	9 200 000	9 200 000
Nordea	2026-03-30	2,25 %	2 450 000	2 600 000
Summa			16 000 000	16 150 000
Varav kortfristig del			<b>16 000 000</b>	<b>16 150 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

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

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	203	0
Uppl kostn el	7 415	6 811
Uppl kostnad Värme	43 747	46 753
Uppl kostn räntor	40 076	55 851
Uppl kostn vatten	10 429	14 865
Uppl kostnad Sophämtning	8 128	5 991
Uppl kostnad arvoden	59 200	58 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 600	18 475
Förutbet hyror/avgifter	208 498	208 495
<b>Summa</b>	<b>396 296</b>	<b>416 041</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 100 000	24 100 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Från den 1 april 2026 höjs månadsavgiften med 5 %.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Göteborg

---

Carl Peter Bertrand Nyström  
Ordförande

---

Eskil Per Stuesson  
Styrelseledamot

---

Eva-Lotta Mikulic  
Styrelseledamot

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

---

Trevi Revision  
Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 18:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:32

**DOCUMENT ID:**

ryl8YnXR6WI

**ENVELOPE ID:**

B18FnxHTZI-ryl8YnXR6WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Utlanda Höjd, 769609-7349 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

2d1f45d2eb3934670e20a2beab4f01902b73eee38498d66b6eaa585d68a2e62120595a526f78354db5b5faec143c04ddef7d2cab17c48cbe40d9df285c579bc5

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. PETER NYSTRÖM peter.newstream@telia.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:50 21.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.225.5
2. Eskil Per Stuesson eskilx@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:54 22.04.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.79.97
3. EVA-LOTTA MIKULIC evalottakall@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:18 22.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.149.84
4. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:46 23.04.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.141

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utlanda Höjd  
Org.nr. 769609-7349

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utlanda Höjd för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Standard 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 upphöra med 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utlanda Höjd för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

### Anmärkning

Föreningens avgifter är inte tillräckliga för att täcka framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 18:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:32

**DOCUMENT ID:**

SyMLY3xH6bl

**ENVELOPE ID:**

rkUF3gSTWg-SyMLY3xH6bl

**DOCUMENT NAME:**

2025 BRF Utlandaa Höjd RB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

44833e258946b18859753ce0fa7c21d76eff8aaef1ff183f  
038ae13c6cac626256848bdef894b1e3820c7d42c73613  
4c6b7dba7585e6c93b4981100808d544d4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson	Signed	23.04.2026 18:46	eID	Swedish BankID
maria@trevirevision.se	Authenticated	23.04.2026 18:45	Low	IP: 94.234.92.141

\* 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



PAeS  
sealed