

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 ²
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 m².

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
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
Belopp vid årets utgång	55 900	12 305 000	554 340	-509 331	-156 030	12 249 879

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
	-665 361
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	-765 361
	-665 361

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 196 619	1 093 419
Övriga intäkter	3	4 704	5 879
Summa rörelsens intäkter		1 201 323	1 099 298
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-698 374	-559 749
Löner och andra ersättningar	5	-53 824	-46 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 969	-323 969
Summa rörelsens kostnader		-1 076 167	-930 648
Rörelseresultat		125 156	168 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 044	10 355
Räntekostnader		-287 231	-245 373
Summa finansiella kostnader		-281 187	-235 018
Årets resultat		-156 030	-66 368

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 511	22 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 169	24 396
Summa kortfristiga fordringar		28 680	46 874
<i>Kassa och bank</i>		513 652	413 901
Summa omsättningstillgångar		542 332	460 775
SUMMA TILLGÅNGAR		21 385 747	21 628 159

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 900	55 900
Uppskrivningsfond		12 305 000	12 305 000
Fond för yttre underhåll		554 340	454 340
Summa bundet eget kapital		12 915 240	12 815 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-509 331	-342 963
Årets resultat		-156 030	-66 368
Summa fritt eget kapital		-665 361	-409 331
Summa eget kapital		12 249 879	12 405 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 080 750	6 127 500
Summa långfristiga skulder		4 080 750	6 127 500
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		5 055 118	3 094 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 385 747	21 628 159

Kassaflödesanalys

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

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
	1 196 619	1 093 419

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

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	4 704	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	5 879
	4 704	5 879

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
	698 374	559 749

Not 5 Löner och andra ersättningar

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

Not 6 Byggnader och mark

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

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
			8 967 484	9 044 484
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
	9 355 000	9 355 000

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öster
Org.nr. 726000-0232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öster 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 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Öster för år 2025 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, 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 11:52

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 01.04.2026 11:51

DOCUMENT ID:

HJxgp9vcj-g

ENVELOPE ID:

rJl65v9obe-HJxgp9vcj-g

DOCUMENT NAME:

RB Brf Öster.pdf

2 pages

SHA-512:d87ff8fb0accbce9bfc160fcb9d575f15a3a7b129bfd2be8
bf37e26c484376ee6650c18271f96e4d11416abd2e24bf
9421647960832d0d73eabdecdbd34ac9da2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VIKTOR FRIBERG	Signed	01.04.2026 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20)
viktor@fribergrevision.se	Authenticated	01.04.2026 11:51	Low	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