

Årsredovisning 2025



Innehåll

Guide så tolkar du årsredovisningen.....	1
Förvaltningsberättelse.....	2
Verksamheten	2
Allmänt om verksamheten	2
Styrelse.....	2
Valberedning.....	2
Revisor	2
Föreningsfrågor	2
Förvaltning	2
Underleverantörer	2
Löner och arvoden.....	3
Fastighet	3
Allmänt om fastigheten	3
Antal lägenheter i föreningen.....	3
Övriga byggnader.....	3
Til2 samfällighet	3
Underhållsplan	3
Ekonomi.....	5
Nyckeltal.....	6
Förändringar i eget kapital	6
Förslag till behandling av ansamlad förlust.....	7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisningsprinciper.....	12
Not 2 Rörelseintäkter	12
Not 3 Fastighetskostnader	12
Not 4 Övriga externa kostnader.....	12
Not 5 Medelantal anställda	13
Not 6 Byggnader och mark	13
Not 7 Markanläggningar	13
Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	13
Not 9 Byggnadsinventarier	14
Not 10 Installationer	14
Not 11 Långfristiga skulder.....	14
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	14
Not 13 Ställda säkerheter	14

Guide så tolkar du årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen beskriver föreningens verksamhet, viktiga händelser under året, ekonomisk utveckling, styrelsens sammansättning samt förslag till hur årets resultat ska hanteras. Den kompletterar årsredovisningen med information som ger en helhetsbild av föreningens situation och framtidsutsikter.

I förvaltningsberättelsen är det obligatoriskt att redovisa vissa nyckeltal såsom årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under året, och hur dessa leder fram till årets resultat. Den ger en översikt över hur föreningen har gått ekonomiskt. Vid förlust ska föreningen beskriva hur framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras. Många gånger beror underskottet på reglerna om hur intäkter och kostnader ska redovisas. Verkligheten bakom siffrorna i årsredovisningen är ofta en helt annan och föreningen kan ha en god ekonomi trots ett underskott på sista raden i resultaträkningen.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar, skulder och eget kapital vid årets slut. Den ger en bild av föreningens ekonomiska ställning och hur verksamheten är finansierad.

Kassaflödesanalys

Analysen beskriver föreningens likvida flöde med samtliga in- och utbetalningar som skett under året. Sist i analysen kan utläsas om föreningen har plus eller minus i kassan.

Noter

Noterna förklarar mer i detalj siffrorna i resultat- och balansräkningen. Den första noten handlar om vilka redovisningsprinciper föreningen använder sig av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Säte

Föreningen har sitt säte i SIGTUNA.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Efter föreningsstämman den 11 juni 2025 fick styrelsen följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Christoffer Holmberg, ordförande

Frang Dushaj, sekreterare

Per-Olov Lundgren, kassör

Caroline Lagerkvist

Jan-Peder Forsberg

(Jan-Peder avgick på egen begäran från styrelsen den 9 december 2025)

Suppleanter

Niklas Opander

Robert Åsberg

Valberedning

Agneta Holmberg

Revisor

Ordinarie revisor

Niklas Feiff, Feiff Revision AB, Slottsgränd 2A, 753 09 Uppsala

Revisorssuppleant

Lovisa Lindholm, Feiff Revision AB, Slottsgränd 2A, 753 09 Uppsala

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 7 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2025.

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar med bostadsrätt var under året 74 st.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen.

Underleverantörer

- ❖ Undercentralen för fjärrvärme och vatten sköts på entreprenad av Bravida.
- ❖ Den löpande bokföringen med kvartals- och årsbokslut utför Damando AB Redovisningsbyrå.
- ❖ Parkeringsplatsövervakning utförs av Parkia.
- ❖ Snöröjning och sandning utförs av Artur Trädgårdstjänst.
- ❖ Trapphusstädning utförs av SMART Trappstädning AB.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Löner och arvoden

Totalt utbetalades löner och arvoden med 68 000 kr, varav arvoden till styrelsen 54 100 kr. Kostnaden för lagstadgade sociala avgifter var 20 563 kr.

Ersättning till styrelse och arbetare utgår fr.o.m. 2019-06-13 enligt nedan:

- ❖ Styrelsemöten 300 kr för första timmen, därefter 50 kr per halvtimme.
- ❖ Övrigt styrelsearbete 300 kr/timme.
- ❖ Övrigt arbete för föreningen 200 kr/timme.

Fastighet

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Södertil 1:190

Byggnadsår

Fastighetens byggnadsår är 1992.

Äganderätt

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 80 600 000 kr, varav markvärde 18 600 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, försäkringsgivare är Folksam.

OVK, Energideklaration, radonmätning

Lagstadgad obligatorisk ventilations-kontroll genomfördes 2023 av Bravida.

Lagstadgad obligatorisk energideklaration av fastigheten genomfördes 2018 av Lars E Wedholm Konsult AB.

Långtidsmätning av radon genomförd i samtliga 12 bostadshus 2023. Mätningen visade i samtliga hus låga värden under gränsvärdena.

Antal lägenheter i föreningen

I föreningen finns 54 bostadsrättslägenheter i 12 byggnader om totalt 4 687 m² fördelat enligt följande.

Antal	RoK	à m ²
32*	4	ca 100
6	3	ca 81
6	2	ca 67
10	2	ca 61

*radhus

Övriga byggnader

I föreningen finns också två tvättstugor, tre soprum, tre cykelförråd, tjugotvå carportplatser om totalt 265 m², femtiofem parkeringsplatser, en under-central för fjärrvärme och vatten.

Til2 samfällighet

Undercentralen för fjärrvärme delas med Tildalen (parhusen på Gnejsvägen) genom en samfällighet, Til2 samfällighet. I samfälligheten ingår, utöver undercentralen för vatten och värme, samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen i området. Samt vissa gångvägar och gemensamma ytor. I samfälligheten för samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen är även Sigtunahem medlem. Föreningens fastighet har del i Til 2 Samfällighet med 27 %.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan och genomför kontinuerligt underhåll för att hålla fastigheten i gott skick, se tabell.

Underhåll	Utfört/ planerat
<ul style="list-style-type: none"> • Installation ny cirkulationspump värme • Markarbeten infarter parkeringar och lekplatser • Träbeskärningar 	2016
<ul style="list-style-type: none"> • Ommålning trapphus • Stamspolning alla lägenheter • Nya centralfläktar tvättstugor • Nya toalettstolar tvättstugor • OVK 	2017
<ul style="list-style-type: none"> • Målning vindskivor, takfot, bleck bostadshus • Förnyad energideklaration 	2018
<ul style="list-style-type: none"> • Installation självrensande lövavskiljare stuprör • Nya kallförrådsdörrar • Nya radiatortermostater lägenheter 	2019
<ul style="list-style-type: none"> • Nya skärmväggar uteplatser nr 1–39 • Ny torktumlare i tvättstuga • Komplettering väggarmaturer vid infarter • Nya kupor 43 utvändiga väggarmaturer • Nya strålkastare carportar • Reparation trasiga kantstenar parkeringsplatser • Buskbeskärning nr 1–9, • Nya VVC-ventiler samtliga hus • Ny VVC-pump i undercentral 	2020
<ul style="list-style-type: none"> • Nya skärmväggar uteplatser nr 47–69 • Ommålning gavelförråd • Upprustning närlek båda gårdarna • Ny tvättmaskin i tvättstugan vid nr 55 • Ommålning redskapsförråd invändigt • Trädfällning baksidan av nr 9 	2021
<ul style="list-style-type: none"> • Ommålning carportar, cykelrum, tvättstugor • Trädfällning 9 träd vid nr 29, 39, 41, 51, 61 • Radonmätning samtliga bostadshus • Nytt torkskåp i tvättstugan vid nr 23 • Tvätt av samtliga sopkärl, • Målning invändigt ett soprum vid nr 41 • Nyplantering buskar infart nr 21–51, framsida nr 1 	2022
<ul style="list-style-type: none"> • Rengöring av ventilationskanaler och OVK • Ny mangel och en tvättmaskin till tvättstugorna • Inköp av hjärtstartare 	2023
<ul style="list-style-type: none"> • Rensning hängrännor alla bostadshusen • Fågelskydd hus nr 29,41, 61 • Målning invändigt soprum 3 vid nr 41 • Nya LED-strålkastare carportar • Nya LED-ljuskällor alla fasadarmaturer 	2024
<ul style="list-style-type: none"> • Nya brädor & skyltar P-räcken • Nya värmeväxlare, avgasare, expansionskärl i UC • Gallring 6 träd utmed parkeringsplatserna • Fågelskydd nr 21–27 	2025
<ul style="list-style-type: none"> • Installation laddboxar för elbil • Renovering ytskikt tvättstugor • Byte dörrar och garageportar soprum • Asfaltering gångvägar • Nya fasadgaller tilluftsventiler 	2026–2030 Estimerad kostnad 1 700 000 kr

Ekonomi

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen tar, utöver månads- och parkeringsplatsavgifter, ut överlåtelseavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp/år, pantsättningsavgift om 1% av gällande prisbasbelopp och avgift vid andrahandsuthyrning med 10% av gällande prisbasbelopp/år. Dessa avgifter bokförs under övriga intäkter i resultaträkningen.

Föreningen avsätter 0,3% av taxeringsvärdet, f.n. 241 800 kr/år, till fond för yttre underhåll. Föreningen har inte någon fond för inre underhåll.

Föreningen har lån hos SEB som per 2025-12-31 uppgick till 30 643 250 kr.

Föreningen amorterar årligen 375 000 kr på lånen.

- ❖ En lånedel om 10 964 750 kr är bunden till 2,57% ränta till 2026-10-28
- ❖ En lånedel om 7 557 500 kr är bunden till 2,64% ränta till 2027-10-28
- ❖ En lånedel om 12 121 000 kr är bunden till 2,64% ränta till 2028-10-28.

Genom de löpande underhålls- och förbättringsinvesteringar som föreningen gör i fastigheten så upprätthålls byggnadernas värde. Föreningen har därför valt att fr.o.m. 2011 ändra avskrivningstakten för byggnader från 1% till 0,66% per år.

På grund av högre räntor på föreningens lån och kostnadsökningar till följd av höjda priser för bland annat fjärrvärme, vatten och avlopp samt sophämtning höjdes årsavgifterna för lägenheterna med 8 procent och parkeringsplatsavgifterna med 19 procent 2025

Flerårsöversikt

(Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning ¹	3 591	3 305	3 314	3 275
Resultat efter finansiella poster ²	90	-52	-53	116
Soliditet (%) ³	33,8	33,4	33,2	33,0

¹ Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

² Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

³ Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) ¹	707	655	655	659
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) ²	6 188	6 264	6 340	6 415
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) ³	6 538	6 618	6 698	6 778
Sparande per kvm (kr/kvm) ⁴	131	95	102	161
Räntekänslighet (%) ⁵	9,2	10,1	10,2	10,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm) ⁶	236	226	204	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter ⁷	91,9	92,3	91,6	94,2

¹ Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

² Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

³ Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

⁴ 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 ska dras av respektive läggas till.

⁵ Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

⁶ Bostadsrättsföreningens 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.

⁷ Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
EK vid årets ingång	12 949	56	4 097	-1 157	-52	15 893
Disposition fg års resultat				-52	52	0
Avsättning yttre fond			247	-247		0
Upplösning yttre fond						0
Årets resultat					90	90
EK vid årets utgång, Tkr	12 949	56	4 344	-1 456	90	15 982

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-1 456 234
Årets vinst	89 951
	-1 366 283

behandlas så att

Avsättes till yttre fond	241 800
I ny räkning överföres	-1 608 083
	-1 366 283

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

Resultaträkning

Resultaträkning	Not 1	1 jan - 31 dec 2025	1 jan - 31 dec 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 591 142	3 305 015
Övriga rörelseintäkter		15 234	19 787
Summa rörelseintäkter		3 606 376	3 324 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 084 542	-1 999 975
Övriga externa kostnader	4	-104 158	-104 030
Personalkostnader	5	-88 563	-80 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 514	-451 903
Summa rörelsekostnader		-2 734 777	-2 636 862
Rörelseresultat		871 599	687 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 899	50 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 547	-790 254
Summa finansiella poster		-781 648	-739 924
Resultat efter finansiella poster		89 951	-51 984
Resultat före skatt		89 951	-51 984
Årets resultat		89 951	-51 984

Balansräkning

Balansräkning	Not	1 jan – 31 dec 2025	1 jan – 31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	44 698 030	45 075 398
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	41 737	67 275
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	629 840	442 179
Summa materiella anläggningstillgångar		45 369 607	45 584 852
Summa anläggningstillgångar		45 369 607	45 584 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 504	35 937
Övriga fordringar		157 084	45 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 141	136 944
Summa kortfristiga fordringar		316 729	218 856
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 662 649	1 796 921
Summa kassa och bank		1 662 649	1 796 921
Summa omsättningstillgångar		1 979 378	2 015 777
SUMMA TILLGÅNGAR		47 348 985	47 600 629

Balansräkning	Not	1 jan – 31 dec 2025	1 jan – 31 dec 2024
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 948 975	12 948 975
Upplåtelseavgifter		56 000	56 000
Fond för yttre underhåll		4 343 769	4 096 569
Summa bundet eget kapital		17 348 744	17 101 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 456 234	-1 157 050
Årets resultat		89 951	-51 984
Summa fritt eget kapital		-1 366 283	-1 209 034
Summa eget kapital		15 982 461	15 892 510
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 678 500	18 522 250
Summa långfristiga skulder		19 678 500	18 522 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 964 750	12 496 000
Leverantörsskulder		217 148	162 616
Skatteskulder		6 581	8 401
Övriga skulder		48 789	49 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	450 756	469 136
Summa kortfristiga skulder		11 688 024	13 185 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 348 985	47 600 629

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not 1	1 jan – 31 dec 2025	1 jan – 31 dec 2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		89 951	-51 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 514	451 903
Betald skatt		-112 929	30 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		434 536	430 099
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24 433	-6 183
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 197	-18 589
Förändring av leverantörsskulder		54 532	9 890
Förändring av kortfristiga skulder		-19 307	-2 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		482 997	412 768
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-242 269	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-242 269	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 000	-375 000
Årets kassaflöde		-134 272	37 768
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 796 921	1 759 153
Likvida medel vid årets slut		1 662 649	1 796 921

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,66%

Markanläggningar och byggnadsinventarier 5%

Maskiner och andra tekniska anläggningar 20%

Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 313 932	3 068 280
Hyra Bilplatser och förråd	277 210	236 735
	3 591 142	3 305 015

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, gruppavtal för bredband, TV och telefoni.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	117 710	117 470
Värme	849 305	816 652
Vatten och avlopp	203 091	183 244
Städning och renhållning	203 870	214 409
Reparation och underhåll	251 747	213 178
Samfällighetsavgifter	46 870	35 714
Kabel-TV	223 852	218 910
Fastighetsskatt/avgift	93 096	88 020
Försäkring	74 422	70 039
Övriga fastighetskostnader	20 579	42 339
	2 084 542	1 999 975

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revision	34 125	28 000
Redovisningstjänster	49 615	57 322
Övriga kostnader	20 418	18 708
	104 158	104 030

Not 5 Medelantal anställda

	2025	2024
Medelantal anställda	0	0

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna avser till största del utbetalda årsarvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
Försäljningar/utrangeringar	-120 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 690 101	61 810 101
Ingående avskrivningar	-16 744 168	-16 371 531
Försäljningar/utrangeringar	120 000	
Årets avskrivningar	-372 637	-372 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 996 805	-16 744 168
Utgående redovisat värde	44 693 296	45 065 933

Not 7 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 625	94 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 625	94 625
Ingående avskrivningar	-85 160	-80 429
Årets avskrivningar	-4 731	-4 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 891	-85 160
Utgående redovisat värde	4 734	9 465

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	405 045	405 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 045	405 045
Ingående avskrivningar	-337 770	-305 730
Årets avskrivningar	-25 538	-32 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 308	-337 770
Utgående redovisat värde	41 737	67 275

Not 9 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	849 898	849 898
Inköp	242 269	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 167	849 898
Ingående avskrivningar	-407 719	-365 224
Årets avskrivningar	-54 608	-42 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-462 327	-407 719
Utgående redovisat värde	629 840	442 179

Not 10 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 654	181 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 654	181 654
Ingående avskrivningar	-181 654	-181 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 654	-181 654
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas mellan 1–5 år efter balansdagen	19 678 500	18 522 250
Kortfristig del av långfristig skuld	10 964 750	12 496 000
Summa skulder till kreditinstitut	30 643 250	31 018 250

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

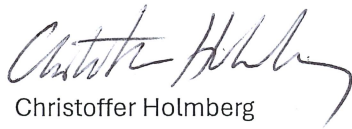
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 451	4 532
Förutbetalda månadsavgifter januari	289 983	276 161
Förutbetalda p-platsavgifter	23 825	22 700
Upplupna el-, fjärrvärme- och VA-kostnader	127 497	122 931
Upplupen bokslutskostnad	5 000	5 000
Upplupen snöröjning	0	37 812
	450 756	469 136

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 804 966	56 804 966
	56 804 966	56 804 966

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2 april 2026.

Sigtuna den 3 april 2026

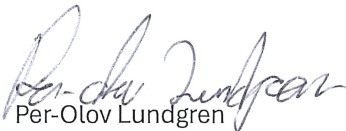


Christoffer Holmberg

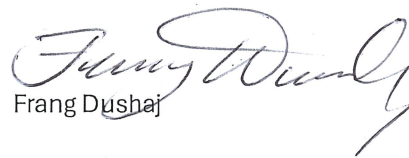
Ordförande



Caroline Lagerkvist



Per-Olov Lundgren



Frang Dushaj

Min revisorsberättelse har lämnats 2026-04-10



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tilhöjden, org.nr 716421-7809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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 Tilhöjden 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.

Uppsala 2026-04-10



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor