



Årsredovisning 2025

Brf Klosters Fälad i Lund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Klosters Fälad i Lund med säte i Lund org.nr. 745000-2782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vildgåsen 2	1965-01-01	1964
Vildgåsen 3	1965-01-01	1964
Vildgåsen 4	1965-01-01	1964
Vildgåsen 5	1965-01-01	1964
Vildgåsen 6	1965-01-01	1964
Vildgåsen 7	1965-01-01	1964
Vildanden 14	1965-01-01	1964
Vildanden 16	1965-01-01	1964
Vildanden 17	1965-01-01	1964
Väster 2:5	1965-01-01	1964
Väster 2:6	1965-01-01	1964
Väster 2:7	1965-01-01	1964

Totalt 12 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	360
412	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 833
6	lägenheter (hyresrätt)	242
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	714
Totalt 426 objekt		34 149

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 56 st 2 rok, 227 st 3 rok, 91 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Igor Petersson	Ordförande	
Ulf Myllenberg	Vice ordförande	
Zeljko Santrac	Ledamot	
Petar Bavcandziev	Ledamot	
Mikael Kristersson	Sekreterare	
Alexander Lindell	Ledamot	2026-02-23
Gustav Loth	Ledamot	2025-08-27
Ewa Dora	Suppleant	
Cecilia Ahnfelt	Suppleant	
Anna Rozijan	Suppleant	2025-09-03
Jiri Mikulasek	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Kristersson, Petar Bavcandziev, Cecilia Ahnfelt och Ewa Dora.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Daniel Sturesonn, intern revisor samt Baker Tilly MLT KB med Maria Wulff som huvudansvarig, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Ronny Book och Joacim Öhlin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-01.

Förening har sålt deras fastighet Vildanden 17 i februari månad.

Under 2025 har föreningen gjort amorteringar utöver amorteringsplan med likvida överskott på 10 mkr.

Uppdaterat belysning inomhus för effekt och besparingar. Stort fokus har varit att planera för relining eller stambyte med att ta fram rätt projektledare och plan kring detta. Förebyggande arbete har varit att filma och göra bedömningar av våra rör inför vilket åtgärd som är rekommenderad sett till säkerhet och kvalitet på sikt,

Underhåll av utemiljön och allt förebyggande arbete kring detta. Även beslut på en kommande underhållsplan för utemiljö i förhoppning på mer effektivt arbete i det förebyggande och även tidseffektivt arbete vilket förhoppningsvis sparar pengar på det stora hela.

Föreningen har ersatt växtytor runt parkeringsplatser med makadam. Dillfogarna på fastigheter har reparerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Samtliga brunnar och uteavlopp har inspekterats och vid behov bytts ut på området
2024	Besiktning av samtliga skyddsrum och åtgärdsplan under 2025

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Relining / Stambyte
2024-2030	Tak och Fasader på samtliga byggnader

Medlemsinformation

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 52 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 543.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	229	277	278	211	172
Skuldsättning, kr/kvm	3 231	3 666	3 874	4 157	4 452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 254	3 813	3 916	4 203	4 501
Räntekänslighet, %	4	4	5	7	8
Energikostnad, kr/kvm	301	273	249	312	271
Årsavgifter, kr/kvm	768	907	890	816	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	91	90	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	955	981	876	820
Nettoomsättning, tkr	33 643	32 334	31 890	29 491	27 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 479	2 323	-105	-997	-2 689
Soliditet, %	58	54	53	51	50

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 761 719	0	0	2 761 719
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	144 577 000	0	0	144 577 000
Underhållsfond, kr	8 031 653	0	831 484	8 863 137
S:a bundet eget kapital, kr	155 370 372	0	831 484	156 201 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 182 332	2 323 418	-831 484	-690 398
Årets resultat, kr	2 323 418	-2 323 418	2 947 726	2 947 726
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	141 086	0	2 116 242	2 257 328
S:a eget kapital, kr	155 511 458	0	2 947 726	158 459 184

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 992 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 160 516 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	141 086
Årets resultat, kr	2 947 726
Reservation till underhållsfond, kr	-1 992 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 160 516
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 257 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 257 328

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	33 643 323	32 334 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 180 976	280 072
Summa Rörelseintäkter		35 824 299	32 614 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 854 085	-20 522 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-867 601	-781 933
Personalkostnader	Not 6	-458 772	-21 101
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 925 771	-6 259 424
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-30 106 230	-27 585 112
Rörelseresultat		5 718 070	5 029 147
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	96 763	129 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 335 627	-2 835 637
Summa Finansiella poster		-2 238 864	-2 705 729
Resultat efter finansiella poster		3 479 206	2 323 418
Resultat före skatt		3 479 206	2 323 418
Skatter			
Skatt på årets resultat		-531 480	0
Summa Skatter		-531 480	0
Årets resultat		2 947 726	2 323 418

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	261 859 211	267 666 323
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	5 168 773	5 644 806
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 525 855	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		268 553 839	273 311 129
Summa Anläggningstillgångar		268 553 839	273 311 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		131 920	292 173
Övriga kortfristiga fordringar		115 267	133 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		449 144	760 141
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		696 331	1 185 640

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	5 574 605	6 024 317
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 574 605	6 024 317

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		274 824 775	286 521 086
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond	144 577 000	144 577 000
Fond för yttre underhåll	8 863 137	8 031 653
Summa Bundet eget kapital	156 201 856	155 370 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-690 398	-2 182 332
Årets resultat	2 947 726	2 323 418
Summa Fritt eget kapital	2 257 327	141 086

Summa Eget kapital

158 459 183 155 511 458

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 000 000	74 022 226
Summa Långfristiga skulder		8 000 000	74 022 226

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		101 021 898	51 173 305
Leverantörsskulder		2 482 661	1 646 701
Skatteskulder		617 521	59 323
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	254 926	211 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 988 585	3 896 909
Summa Kortfristiga skulder		108 365 591	56 987 402

Summa Skulder

116 365 591 131 009 628

Summa Eget kapital och skulder

274 824 775 286 521 086

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 718 070	5 029 147
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 925 771	6 259 424
Vinst vid försäljning av Vildanden 17	-2 222 626	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 703 145	6 259 424
Erhållen ränta	141 563	85 108
Erlagd ränta	-2 355 429	-2 960 686
Betald inkomstskatt	-531 480	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 675 869	8 412 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	425 087	376 885
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 549 398	-540 884
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 974 485	-163 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 650 354	8 248 994
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 168 481	0
Avyttring av anläggningstillgång (Vildanden 17)	2 580 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 411 519	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-16 173 633	-6 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 173 633	-6 000 000
Årets kassaflöde	-6 111 760	2 248 994
Likvida medel vid årets början	12 043 739	9 794 746
Likvida medel vid årets slut	5 574 605	12 043 739

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 711 632	21 629 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	7 223 842	6 636 289
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	489 456	489 753
	Årsavgifter lokaler	1 085 772	1 034 064
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 200	900
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 188	891
	Hyror bostäder	581 760	591 149
	Hyror lokaler	115 636	319 836
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 072 150	1 295 201
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	89 500	90 050
	Övriga primära intäkter	296 633	301 070
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 668 769	32 389 035
	Avgiftsbortfall	-146	0
	Hysesbortfall	-25 300	-54 849
	<i>Summa</i>	-25 446	-54 849
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	33 643 323	32 334 186

I årsavgiften ingår vatten, renhållning, el, värme samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	117 750
	Övriga sekundära intäkter	2 180 976	162 322
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 180 976	280 072

Vinst vid försäljning av Vindanden 17: 2 222 626 kr.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
<i>Driftskostnader</i>			
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-7 057 534	-6 459 379
	Snö och halk-bekämpning	-36 338	-109 957
	Reparationer	-1 734 700	-1 500 423
	Planerat underhåll	-1 160 516	-882 388
	Försäkringsskador	-104 358	0
	El	-3 400 705	-3 169 072
	Uppvärmning	-5 171 956	-4 679 893
	Vatten	-1 590 125	-1 459 822
	Sophämtning	-758 892	-644 562
	Fastighetsförsäkring	-310 043	-303 958
	Kabel-TV och bredband	-532 494	-457 820
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-797 478	-744 670
	Övriga driftkostnader	-198 948	-110 710
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 854 085	-20 522 653
Not 5	Övriga externa kostnader		
<i>Övriga externa kostnader</i>			
	Hyrer, arrenden och leasing	-35 876	-97 220
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 452	-7 259
	Administrationskostnader	-511 267	-387 034
	Extern revision	-36 875	-36 125
	Konsultkostnader	-68 563	-77 654
	Medlemsavgifter	-11 660	-12 960
	Föreningsverksamhet	-15 650	-12 613
	Övriga förvaltningskostnader	-183 259	-151 068
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-867 601	-781 933
Not 6	Personalkostnader		
<i>Personalkostnader</i>			
	Arvode styrelse	-335 000	-315 000
	Revisionsarvode	-17 000	-17 000
	Övriga arvoden	-10 000	412 000
	Sociala avgifter	-96 772	-96 851
	Övriga personalkostnader	0	-4 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-458 772	-21 101

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 416 738	-5 750 391
	Avskrivning på markanläggning	-33 000	-33 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-476 033	-476 033
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 925 771	-6 259 424
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	95 200	120 613
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 563	9 295
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	96 763	129 908
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 312 526	-2 821 654
	Övriga räntekostnader	-23 101	-13 983
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 335 627	-2 835 637

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 767 231	242 767 231
	Ingående anskaffningsvärde mark	149 249 930	149 249 930
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 249 285	1 249 285
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 298 469	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	391 967 977	393 266 446
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-125 600 123	-119 816 732
	Årets avskrivningar	-5 449 738	-5 783 391
	Försäljning av Vildanden 17	941 095	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-130 108 766	-125 600 123
	<i>Utgående redovisat värde</i>	261 859 211	267 666 323
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	469 000 000	361 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 461 000	5 185 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	303 000 000	344 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 258 000	2 126 000
	<i>Summa</i>	780 719 000	712 311 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	157 059 000	158 409 000
	Varav i eget förvar	-1 854 000	-1 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	155 205 000	156 555 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	11 264 616	11 264 616
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	11 264 616	11 264 616
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 619 811	-5 143 778
	Årets avskrivningar	-476 033	-476 033
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 095 844	-5 619 811
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 168 773	5 644 806

Not 12 **Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** **2025-12-31** **2024-12-31***Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Årets investeringar	1 525 855	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 525 855	0

Not 13 **Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	5 574 605	6 024 317
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 574 605	6 024 317

Not 14 **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,39%	2027-06-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-06-01	10 500 000	0
SEB	2,29%	2026-10-28	16 500 000	0
Stadshypotek AB	1,14%	2026-10-30	37 263 750	0
SEB	2,44%	2026-09-28	36 758 148	0
			109 021 898	0

Långfristig del	8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	101 021 898
Kortfristig del	101 021 898
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 **Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	25 739	25 739
Momsskuld	109 238	75 494
Inre fond	109 866	109 866
Övriga kortfristiga skulder	10 082	64
<i>Summa Övriga skulder</i>	254 926	211 164

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 553 282	2 444 726
	Upplupna räntekostnader	103 075	122 877
	Övriga upplupna kostnader	1 332 228	1 329 306
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 988 585	3 896 909

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-04-14.

Lund enligt elektronisk signering

Igor Petersson
Ordförande

Ulf Myllenberg

Jiri Mikulasek

Mikael Kristersson

Petar Bavcandziev

Zeljko Santrac

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Sturesson
Internrevisor

Baker Tilly MLT KB
Maria Wulff
Auktoriserad revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Igor Kenneth Petersson

Styrelseledamot

Serienummer: 9638dd6864f2ba[...]26ae67f2beb4e

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-04-15 17:55:02 UTC



Mikael Peter Erik Kristersson

Styrelseledamot

Serienummer: 58a6f800fad9c6[...]88acaf886d894

IP: 192.165.xxx.xxx

2026-04-16 07:34:34 UTC



PETAR BAVCANDZIEV

Styrelseledamot

Serienummer: 8582164e5ce9c2[...]9c45face01c99

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-16 12:10:16 UTC



ULF MYLLENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 95c1a33b79d8e9[...]08f199bf87204

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-04-16 12:56:49 UTC



ZELJKO SANTRAC

Styrelseledamot

Serienummer: c49a0db2a61560[...]cb1a44c588522

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-04-17 13:21:39 UTC



Jiri Mikulasek

Styrelseledamot

Serienummer: 1e7cecc9975d2a[...]8fa0c0cc3e199

IP: 78.70.xxx.xxx

2026-04-17 19:12:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: P2QQQ-0AACF-DHCWK-2V7JU-1TZTM-YX9UE

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-04-19 06:23:00 UTC



DANIEL STURESSON

Internrevisor

Serienummer: 5fca46b65aa159[...]4d9be2ed56b55

IP: 217.115.xxx.xxx

2026-04-21 08:52:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.