



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergården i Lund

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trädgården 3	2012	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 683 kvm och 1 bostadsrättslokal om 47 kvm. Byggnadernas totalyta är 730 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hugo Nielsen	Ordförande
Hugo Hansson	Styrelseledamot
Viola Mellqvist	Styrelseledamot
Max Larsson	Suppleant
Tilde Vidman	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Sverker Carlsson Extern revisor Rävissor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Byte av armaturer i trapphus samt ytterbelysningar  
Trädgårdsunderhåll med bla plantering av häck  
Målning och lagning av trapphus  
Renovering av Terrassgolv i entreplan  
Ny grind med kodlås
- 2019** ● Målning/lagning gemensamma ytterdörrar
- 2020** ● Nytt staket
- 2020-2021** ● Nybyggnation Cykelförråd  
Nybyggnation Miljöhus
- 2021** ● Ny ytterbelysning vid Stora Tvärgatan  
Taköversyn samt lagning av mindre läcka  
Renoverade stenpartier vid entréerna  
Lagad samt förlängd stenmur
- 2022** ● Nya utemöbler  
Elsanering på fasaden  
Översyn/renovering av gemensamma balkonger

### Planerade underhåll

- 2026** ● Fasaddelar och detaljer  
Värmsystem  
Vatten och Avlopp
- 2027** ● Balkonger (vid behov)  
Fönster och Fönsterdörrar

### Avtal med leverantörer

Boka Tvättid  
Klottedrets Fiende  
SBC  
Servitutavtal  
Telenor Bredband

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	727 467	702 958	627 007	630 886
Resultat efter fin. poster	-58 697	-21 892	-43 674	40 601
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	180 480	124 785	72 219	75 159
Taxeringsvärde	18 565 000	17 522 000	17 522 000	17 522 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	985	958	855	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	99,4	98,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 352	3 374	3 397	3 423
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 352	3 374	3 397	3 423
Sparande / kvm totalyta, kr	106	21	-9	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	49	47	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	249	283	233	223
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	56	38	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	393	388	318	309
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	4,61	1,79	-
Räntekänslighet (%)	3,40	3,52	3,98	-

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

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Beror på ökad höjd ränta. Kan behöva höja avgift

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 038	-	-	34 038
Fond, yttre underhåll	124 785	-	55 695	180 480
Balanserat resultat	-834 279	-21 892	-55 695	-911 866
Årets resultat	-21 892	21 892	-58 697	-58 697
<b>Eget kapital</b>	<b>-697 348</b>	<b>0</b>	<b>-58 697</b>	<b>-756 045</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-856 171
Årets resultat	-58 697
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 695
<b>Totalt</b>	<b>-970 563</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	99 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-871 563</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	727 467	702 958
Övriga rörelseintäkter	3	1 896	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>729 363</b>	<b>702 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-538 276	-455 717
Övriga externa kostnader	9	-98 495	-98 764
Personalkostnader	10	-28 912	-28 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-37 104	-37 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-702 787</b>	<b>-620 538</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>26 576</b>	<b>82 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 104	9 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-89 377	-114 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 273</b>	<b>-104 311</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-58 697</b>	<b>-21 892</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-58 697</b>	<b>-21 892</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	1 260 478	1 297 582
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 260 478</b>	<b>1 297 582</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 260 478</b>	<b>1 297 582</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 257	8 107
Övriga fordringar	13	605 071	584 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 389	41 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>642 717</b>	<b>633 594</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>642 717</b>	<b>633 594</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 903 195</b>	<b>1 931 176</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 038	34 038
Fond för yttre underhåll		180 480	124 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>214 518</b>	<b>158 823</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-911 866	-834 279
Årets resultat		-58 697	-21 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-970 563</b>	<b>-856 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-756 045</b>	<b>-697 348</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 446 685	2 462 750
Leverantörsskulder		84 150	46 178
Skatteskulder		2 802	3 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	125 603	115 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 659 240</b>	<b>2 628 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 903 195</b>	<b>1 931 176</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>26 576</b>	<b>82 420</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	37 104	37 104
	<b>63 680</b>	<b>119 524</b>
Erhållen ränta	4 104	9 767
Erlagd ränta	-84 008	-119 589
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-16 224</b>	<b>9 701</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 899	-47 029
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 412	41 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 289</b>	<b>4 469</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-16 065	-17 420
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-16 065</b>	<b>-17 420</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 776</b>	<b>-12 951</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>579 636</b>	<b>592 587</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>574 860</b>	<b>579 636</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Östergården i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,49 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	438 841	421 848
Årsavgifter lokaler	71 532	68 575
Bredband	36 288	36 288
Uppvärmning	172 356	172 356
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	588	573
Överlåtelseavgift	7 350	2 866
Administrativ avgift	392	392
<b>Summa</b>	<b>727 467</b>	<b>702 958</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	1 896	0
<b>Summa</b>	<b>1 896</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 730	6 052
Serviceavtal	6 933	6 423
<b>Summa</b>	<b>10 663</b>	<b>12 475</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 496	0
VVS	15 734	53 251
Elinstallationer	3 844	3 889
Vattenskada	0	8 062
<b>Summa</b>	<b>24 074</b>	<b>65 202</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	99 000	0
<b>Summa</b>	<b>99 000</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 698	35 723
Uppvärmning	182 086	206 517
Vatten	49 842	40 991
Sophämtning/renhållning	28 585	31 533
<b>Summa</b>	<b>315 211</b>	<b>314 764</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 512	0
Skadedjursförsäkring	3 682	0
Självrisk	0	2 296
Bredband	33 660	28 050
Fastighetsskatt	34 958	32 930
Korr. fastighetsskatt	-484	0
<b>Summa</b>	<b>89 328</b>	<b>63 276</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 476
Inkassokostnader	463	567
Revisionsarvoden extern revisor	11 613	13 175
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	488	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	71 311	68 414
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	4 998	860
Administration	1 072	2 097
Konsultkostnader	0	6 875
<b>Summa</b>	<b>98 495</b>	<b>98 764</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Arbetsgivaravgifter	6 912	6 953
<b>Summa</b>	<b>28 912</b>	<b>28 953</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	89 377	114 055
Dröjsmålsränta	0	23
<b>Summa</b>	<b>89 377</b>	<b>114 078</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 992 960	1 992 960
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 992 960</b>	<b>1 992 960</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-695 378	-658 274
Årets avskrivning	-37 104	-37 104
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-732 482</b>	<b>-695 378</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 260 478</b>	<b>1 297 582</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 386 000	7 510 000
Taxeringsvärde mark	8 179 000	10 012 000
<b>Summa</b>	<b>18 565 000</b>	<b>17 522 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 368	4 421
Övriga kortfristiga fordringar	25 843	0
Transaktionskonto	114 497	97 335
Borgo räntekonto	460 363	482 301
<b>Summa</b>	<b>605 071</b>	<b>584 057</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 265	4 055
Förutbet försäkr premier	21 319	19 100
Förutbet bredband	2 805	5 610
Upplupna intäkter	0	12 665
<b>Summa</b>	<b>28 389</b>	<b>41 430</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SEB	2026-11-28	3,16 %	1 401 000	1 413 000
SEB	2026-05-28	3,45 %	545 685	549 750
SEB	2026-05-28	3,19 %	500 000	500 000
<b>Summa</b>			<b>2 446 685</b>	<b>2 462 750</b>
Varav kortfristig del			2 446 685	2 462 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 359 585 kr.

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

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	141	139
Uppl kostn el	3 495	3 095
Uppl kostnad Värme	26 635	23 488
Uppl kostn räntor	6 317	948
Uppl kostn vatten	4 230	3 149
Uppl kostnad Sophämtning	2 428	2 449
Uppl kostnad arvoden	17 000	17 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 341	5 341
Förutbet hyror/avgifter	60 016	60 016
<b>Summa</b>	<b>125 603</b>	<b>115 625</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	2 563 000	2 563 000

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

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Lund

---

Hugo Nielsen  
Ordförande

---

Hugo Hansson  
Styrelseledamot

---

Viola Mellqvist  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 17:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.05.2026 12:44

**DOCUMENT ID:**

rybXXfvhJGg

**ENVELOPE ID:**

HJmXGPnkfl-rybXXfvhJGg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Östergården i Lund, 745000-1099 - Årsredovisning 2  
025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

b1c4bc46596fee04e53f7909e8732e78a99d312b232add  
b139e9454efeb22cf67da884d608401df74dd6e89b62aa  
05a64a63a0bffcba4b6a7ded6fb54357a6dc

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. HUGO NIELSEN hugonielsen8@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:03 21.05.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.108
2. HUGO HANSSON hannssn@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 14:01 21.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.126
3. Viola Mellqvist viola.mellqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:40 21.05.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.45
4. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:22 21.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

\* 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 Östergården i Lund,  
745000-1099**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Östergården i Lund** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Östergården i Lund**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 17:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.05.2026 12:44

**DOCUMENT ID:**

rkXmMv31fl

**ENVELOPE ID:**

SkX7MwhyMx-rkXmMv31fl

**DOCUMENT NAME:**

RB Östergården i Lund.pdf

2 pages

**SHA-512:**

ab52cef1b500bc71e14d9aec4713a2e9cf244d4034e417

1c8592911aa2cbddca7fbe7f522ed2ddbec4efdb64a944

09e82823fa2deecdbd245c5c6bec905d5eaa

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	21.05.2026 17:23	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	21.05.2026 17:23	Low	IP: 158.174.154.86

\* 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