







# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge med säte i Vellinge org.nr. 746000-0248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-29.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vellinge kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Ankan 23 | 1959-01-15 | 1957 |
| **Totalt 1 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 $m^2$ |
|---|---|---|
| 3 | garageplatser | 0 |
| 1 | förråd | 0 |
| 14 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 888 |
| **Totalt 18 objekt** | | **888** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 10 st 3 rok.

#### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Pontus Åkesson | Ordförande | 2024-06-29 | |
| Carin Galvit | Ledamot | 2021-12-01 | 2025-05-13 |
| Mårten Martini | Ledamot | 2021-12-01 | |
| Martin Nordahl | Ledamot | 2023-02-10 | |
| Mattias Wahlström Grönquist | Suppleant | 2024-06-29 | 2025-05-13 |
| Hampus Pettersson | Suppleant | 2025-06-02 | |
| Johanna Jansson | Suppleant | 2025-05-13 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Carin Galvit och Mattias Grönquist.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Galvit, Martin Nordahl och Pontus Åkesson.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Johanna Jansson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

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 år 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen går efter underhållsplanen vid renoverings och underhållsbehov.

Under 2026 är det planerat att höja årsavgiften med 2 %.

Ekonomi:
Under året har räntemarknaden gjort att vi har fått utökade kostnader för räntorna, då vi haft ett antal lån som löpt ut. Ett lån kommer att löpa ut under kommande år vilket i sin tur kommer leda till höjda räntor.
Föreningen har under året tecknat ca 2 mkr i lån för relining.

1. **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2025 | 1. Installation av kod/portlås |
| 2023 | 1. Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar 2. Byta av fönster på alla lägenheter samt källarplan. |
| 2021 | 1. Relining av avloppsrören i samtliga lägenheter |
| 2020 | 1. Reparation av gaspanna |
| 2019 | 1. Radonmätning 2 Ny tvättmaskin och taroktumlare |
| 2018 | 1. Installation av fiber |
| 2016 | 1. Takomläggning på hela fastigheten |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
Stambytet är påbörjat och kommer avslutas 2026
Asfaltering av nedfart till garage samt byte av garageportar

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2025/2026 | Stambyte |

Styrelsen fortsätter med våra styrelsemöten samt årsmöte.
Vi kommer att forsätta med att utgå från underhållsplanen.
Forsätta med vårt samarbete med HSB.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 241 | 239 | 258 | 117 | 196 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 8 844 | 6 545 | 6 612 | 5 034 | 5 075 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 8 844 | 6 545 | 6 612 | 5 034 | 5 075 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 350 | 346 | 357 | 475 | 360 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 182 | 1 102 | 1 102 | 853 | 831 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 99 | 98 | 98 | 97 | 99 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 197 | 1 121 | 1 126 | 883 | 840 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 063 | 995 | 996 | 778 | 746 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 127 | 124 | 168 | 59 | -1 463 |
| Soliditet, % | -29 | 60 | 0 | 0 | 0 |

# Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 268 062 | 0 | 0 | 268 062 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 7 000 | 0 | 0 | 7 000 |
| Underhållsfond, kr | 306 640 | 0 | 50 000 | 356 640 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **581 702** | **0** | **50 000** | **631 702** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 949 141 | 123 608 | -50 000 | -2 875 533 |
| Årets resultat, kr | 123 608 | -123 608 | 126 964 | 126 964 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-2 825 533** | **0** | **76 964** | **-2 748 569** |
| **S:a eget kapital, kr** | **-2 243 831** | **0** | **126 964** | **-2 116 867** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -2 825 533 |
| Årets resultat, kr | 126 964 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -50 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-2 748 569** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-2 748 569** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 063 350 | 995 469 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 063 350** | **995 469** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -618 023 | -554 224 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -40 762 | -27 903 |
| Arvode | Not 5 | -1 | -10 513 |
| Avskrivningar | | -86 711 | -86 711 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-745 496** | **-679 351** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **317 854** | **316 118** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 304 | 6 791 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -192 193 | -199 301 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-190 889** | **-192 510** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **126 964** | **123 608** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **126 964** | **123 608** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **126 964** | **123 608** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 2 698 260 | 2 763 812 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 7 | 21 159 | 42 318 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | | 2 160 211 | 0 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **4 879 630** | **2 806 130** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **4 879 630** | **2 806 130** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Aktuell skattefordran | | 218 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 2 310 066 | 839 189 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 26 879 | 11 715 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **2 337 163** | **850 904** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 100 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **0** | **100 000** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **2 337 163** | **950 904** |
| **Summa Tillgångar** | | **7 216 793** | **3 757 034** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 275 062 | 275 062 |
| Fond för yttre underhåll | | 356 640 | 306 640 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **631 702** | **581 702** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -2 875 533 | -2 949 141 |
| Årets resultat | | 126 964 | 123 608 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-2 748 569** | **-2 825 533** |
| **Summa Eget kapital** | | **-2 116 867** | **-2 243 831** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 4 762 500 | 3 387 500 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **4 762 500** | **3 387 500** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 3 091 301 | 2 424 187 |
| Leverantörsskulder | | 686 120 | 31 852 |
| Skatteskulder | | 3 445 | 1 163 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 980 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 790 294 | 155 183 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **4 571 160** | **2 613 365** |
| **Summa Skulder** | | **9 333 660** | **6 000 865** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **7 216 793** | **3 757 034** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 317 854 | 316 118 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 86 711 | 86 711 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **86 711** | **86 711** |
| Erhållen ränta | 2 113 | 5 982 |
| Erlagd ränta | -181 976 | -203 209 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **224 701** | **205 603** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -12 151 | -1 265 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 1 280 658 | -21 509 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **1 268 507** | **-22 774** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 493 208** | **182 829** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -2 160 211 | 0 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-2 160 211** | **0** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 2 042 114 | -59 353 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **2 042 114** | **-59 353** |
| **Årets kassaflöde** | **1 375 111** | **123 476** |
| **Likvida medel vid årets början** | **933 633** | **810 158** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 308 744** | **933 633** |

## 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 möte 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 015 332 | 978 648 |
| Årsavgift bostad TV/bredband | 34 650 | 0 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 15 228 | 15 228 |
| Överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift och övriga intäkter | 8 292 | 2 862 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **1 073 502** | **996 738** |
| Hyresbortfall | -10 152 | -1 269 |
| *Summa* | **-10 152** | **-1 269** |
| *Summa Nettoomsättning* | **1 063 350** | **995 469** |

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme och el för de gemensamma utrymme.

| Not 3 Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Driftskostnader* | | |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | -79 548 | -71 098 |
| Snö och halk-bekämpning | 0 | -5 129 |
| Reparationer | -62 631 | -71 058 |
| El | -21 962 | -18 139 |
| Uppvärmning | -205 938 | -211 713 |
| Vatten | -82 570 | -77 344 |
| Sophämtning | -25 362 | -33 851 |
| Fastighetsförsäkring | -24 511 | -22 761 |
| Kabel-TV och bredband | -56 866 | -18 444 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -24 884 | -22 820 |
| Övriga driftkostnader | -33 751 | -1 868 |
| *Summa Driftskostnader* | **-618 023** | **-554 224** |

| Not 4 Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga externa kostnader* | | |
| Administrationskostnader | -6 958 | -2 746 |
| Extern revision | -12 469 | -18 969 |
| Konsultkostnader | -4 750 | 0 |
| Medlemsavgifter | -3 860 | -4 290 |
| Övriga förvaltningskostnader | -12 725 | -1 899 |
| *Summa Övriga externa kostnader* | **-40 762** | **-27 903** |

| Not 5 | Arvode | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Arvode* | | |
| | Arvode styrelse | 0 | -8 000 |
| | Sociala avgifter | -1 | -2 513 |
| | *Summa Arvode* | **-1** | **-10 513** |

Föreningen har inte tagit arvode under 2025.

| Not 6 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 3 512 411 | 3 512 411 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 47 668 | 47 668 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **3 560 079** | **3 560 079** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -796 267 | -730 715 |
| | Årets avskrivningar | -65 552 | -65 552 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-861 819** | **-796 267** |
| | *Utgående redovisat värde* | **2 698 260** | **2 763 812** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 10 200 000 | 8 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 4 444 000 | 5 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| *Summa* | **14 644 000** | **13 000 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 7 865 000 | 5 984 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **7 865 000** | **5 984 000** |

| Not 7 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 304 808 | 304 808 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **304 808** | **304 808** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -262 490 | -241 331 |
| | Årets avskrivningar | -21 159 | -21 159 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-283 649** | **-262 490** |
| | *Utgående redovisat värde* | **21 159** | **42 318** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 308 744 | 833 633 |
| | Skattekontot | 1 322 | 4 576 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **2 310 066** | **838 209** |

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Förutbetald försäkring | 6 246 | 5 773 |
| | Upplupna ränteintäkter | 0 | 809 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 633 | 5 133 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **26 879** | **11 715** |

## Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken | 3,11% | 2027-12-01 | 2 100 000 | 0 |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 1,05% | 2026-07-28 | 700 000 | 0 |
| Handelsbanken | 4,67% | 2028-06-01 | 1 300 000 | 0 |
| Handelsbanken | 4,01% | 2027-03-30 | 1 387 500 | 25 000 |
| Handelsbanken | 2,92% | 2026-07-28 | 2 366 301 | 44 000 |
| | | | **7 853 801** | **69 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 4 762 500 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 25 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 3 066 301 |
| Kortfristig del | 3 091 301 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 69 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 276 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,29% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Om 5 år kommer skulden till kreditgivaren uppgå till 5 408 801 kr.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 84 199 | 64 887 |
| Upplupna el och värme kostnader | 33 094 | 43 326 |
| Upplupna räntekostnader | 30 674 | 20 457 |
| Övriga upplupna kostnader | 642 327 | 26 513 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **790 294** | **155 183** |

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-04-15.

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.

Pontus Åkesson
Ordförande

Mårten Martini

Martin Nordahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johanna Jansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

BoRevision

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge, org.nr. 746000-0248

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Pontus Åkesson**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:32:34*

**Mårten Martini**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:09:41*

**Martin Nordahl**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:51:56*

**Thaha Osman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:39:38*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Thaha Osman**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:38:41*

# 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.