

Årsredovisning 2025

Brf Kvarteret Östergård

716406-9432



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östergård 1	1980	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 7 381 kvm och 1 lokal om 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 827 kvm.

Styrelsens sammansättning

Silvia Werecki	Ordförande
Peter Denk	Vice ordförande, kassör
Sofie Dahlstedt	Ledamot
Andrés Niska Alsterbring	Ledamot
Davide Gasseau	Ledamot
Robin Tännström	suppleant
Alexander Faldén	suppleant
Sara Andersson Flensmarck	suppleant
Oskar Ståhlberg	suppleant

Valberedning

Andreas Jenssen
Josefine Landberg
Julia Stoltz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Afrodita Cristea	Extern revisor	BoRevision
Tomas Apelman	Föreningsrevisor	
Bo Nilsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-11. Sammanslagning av två lägenheter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2008-2009	● Tak omlagt. Fasader reparerade och målade.
2008-2025	● Tvättmaskiner har bytts löpande vid behov.
2010	● Värmesystem injusterat. Ventilation, samtliga fläktar utbytta.
2012	● Ytterdörrar justerade.
2014	● Lekplats och gemensamma uteplatser.
2015	● Sophuset målat invändigt och utvändigt.
2016	● Fönster reparerade och målade. Trapphusbelysning utbytt. Kompost utbytt.
2017	● Försök med isolering av två vindar. Dörrar mot innergård reparerade och målade. Cykelskjul utbytta. Markbeläggning, stenplattor vid grindar
2021	● Ventilation, tre fläktar utbytta.
2022	● Värmeväxlare utbytt.
2023	● Fönster och fasader i utsatta lägen reparerade och målade. Gårdsbelysning utbytt.
2024	● Nya elmätare för IMD.
2024-2026	● Relining av avlopp och avloppsservis.

Planerade underhåll

2026-2027	● Besiktning av elstammar, vatten- och värmeledningar m.m. för fastställande av när framtida underhållsbehov infaller.
2026-2074	● Tvättmaskiner, byts löpande vid behov.
2027	● Byte av ventilationssystem till FX eller FTX.
2030	● Värmeledningar och radiatorer
2031	● Elstammar Vattenledningar
2035	● Dagvatten och dränering
2040	● Ventilationskanaler
2042	● Fönster

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El, IMD	Korigo
Elleverans	Fortum
Elnät	E.ON Sverige
Fastighetsskötsel	SBC
Fjärrvärme	E.ON Sverige
Halkbekämpning	Anställda medlemmar.
Kabel-TV	Tele2
Rest- och matavfall	VA Syd
Städning	Anställda ungdomar i föreningen.
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Relining av avloppen har finansierat genom upptagande av lån.

I samband med renovering av tak och fasader 2009 gjordes ett kapitaltillskott. De lägenheter vilka inte gjorde kapitaltillskott betalar månadsvis en extra avgift. De ackumulerade inbetalningarna minus räntekostnad uppgick i slutet av 2025 till 88 % av det ursprungliga kapitaltillskott och beräknas vara helt avbetalt i början av 2028.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 102 695	8 213 550	6 934 903	6 025 736
Resultat efter fin. poster	1 003 673	-791 672	-1 724 611	-409 029
Soliditet (%)	2	1	1	4
Yttre fond	626 000	626 000	626 000	157 915
Taxeringsvärde	117 165 000	104 720 000	104 720 000	104 720 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	973	1 002	840	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	89,9	86,4	87,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 704	7 737	7 416	7 492
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 208	7 296	6 994	7 065
Sparande / kvm totalyta, kr	175	185	53	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	60	76	116
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	200	203	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	47	42	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	329	307	320	322
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	4,29	4,04	1,58
Räntekänslighet (%)	8,95	7,72	8,83	10,40

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 el (totalt 389 243 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	775 371	-	-	775 371
Upplåtelseavgifter	443 679	-	-	443 679
Fond, yttre underhåll	626 000	-	-	626 000
Direkt kapitaltillskott	5 706 867	-	-	5 706 867
Balanserat resultat	-6 687 484	-791 672	-	-7 479 157
Årets resultat	-791 672	791 672	1 003 673	1 003 673
Eget kapital	72 760	0	1 003 673	1 076 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 479 157
Årets resultat	1 003 673
Totalt	-6 475 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	626 000
Balanseras i ny räkning	-7 101 483
	-6 475 483

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 102 695	8 213 550
Övriga rörelseintäkter	3	17 458	19 572
Summa rörelseintäkter		8 120 153	8 233 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 212 287	-5 509 850
Övriga externa kostnader	9	-227 706	-414 670
Personalkostnader	10	-589 762	-467 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 380	-232 332
Summa rörelsekostnader		-5 397 135	-6 623 967
RÖRELSERESULTAT		2 723 018	1 609 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 070	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 720 415	-2 400 827
Summa finansiella poster		-1 719 345	-2 400 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 003 673	-791 672
ÅRETS RESULTAT		1 003 673	-791 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	56 622 653	56 990 033
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	8 900 281	820 978
Summa materiella anläggningstillgångar		65 522 934	57 811 011
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 522 934	57 811 011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 949	169 603
Övriga fordringar	15	1 690 933	1 314 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	218 376	171 171
Summa kortfristiga fordringar		1 965 258	1 655 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 965 258	1 655 248
SUMMA TILLGÅNGAR		67 488 191	59 466 258

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 925 917	6 925 917
Fond för yttre underhåll		626 000	626 000
Summa bundet eget kapital		7 551 917	7 551 917
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 479 157	-6 687 484
Årets resultat		1 003 673	-791 672
Summa ansamlad förlust		-6 475 483	-7 479 157
SUMMA EGET KAPITAL		1 076 434	72 760
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	64 247 702	57 107 301
Leverantörsskulder		530 141	669 116
Skatteskulder		9 132	19 051
Övriga kortfristiga skulder		165 597	198 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 459 186	1 399 889
Summa kortfristiga skulder		66 411 758	59 393 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 488 191	59 466 258

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 723 018	1 609 155
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	367 380	232 332
	3 090 398	1 841 487
Erhållen ränta	1 070	0
Erlagd ränta	-1 777 949	-2 483 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 313 519	-642 447
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 538	-56 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 608	-110 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 321 449	-809 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 079 303	-468 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 079 303	-468 765
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 810 000	2 922 000
Amortering av lån	-669 599	-554 771
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 140 401	2 367 229
ÅRETS KASSAFLÖDE	382 547	1 088 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 295 768	206 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 678 316	1 295 768

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,69 %
Yttertak	2,07 %
Fasader	2,07 %
Fönster	3,45 %
Stamledningar VA	10,34 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	4,31 %
El	3,45 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	6 695 160	6 695 160
Hysesintäkter, lokaler	692 580	681 852
Övriga intäkter	96 941	78 846
Kabel-TV/Bredband	97 092	110 052
El	520 922	647 640
Summa	8 102 695	8 213 550

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	1
Övriga intäkter	0	8 421
Försäkringsersättning	11 003	0
Övriga rörelseintäkter	6 457	11 150
Summa	17 458	19 572

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	192 150	199 226
Besiktning och service	37 247	42 306
Trädgårdsarbete	22 634	5 448
Övrigt	91 824	76 908
Snöskottning	0	5 808
Summa	343 855	329 696

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	776	17 849
Underhåll	36 352	0
Bostäder	1 294	0
Bostäder VVS	5 550	0
Tvättstuga	105 413	67 443
Källarutrymmen	2 366	0
Dörrar och lås/porttele	19 007	49 608
Övriga gemensamma utrymmen	4 949	8 467
VA	335 543	11 613
Värme	2 644	22 156
Ventilation	36 350	102 890
El	71 989	650
Fönster	16 986	0
Staket/grind/terrass	8 286	0
Gård/markytor	0	5 650
Försäkringsärende/vattenskada	159 095	0
Temp. rep und eller projekt	9 662	-10 000
Summa	816 261	276 325

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	4 375
VA	0	1 547 723
El	0	455 828
Summa	0	2 007 926

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	517 876	471 589
Uppvärmning	1 549 953	1 567 946
Vatten	505 140	364 182
Sophämtning	89 080	99 236
Summa	2 662 049	2 502 953

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 905	103 768
Kabel-TV	31 095	43 660
Bredband	69 552	69 552
Fastighetsskatt	179 570	175 970
Summa	390 122	392 950

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	99 422	290 043
Förbrukningsmaterial	4 341	7 360
Programvaror	288	0
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	28 375	20 750
Ekonomisk förvaltning	95 280	90 892
Summa	227 706	414 670

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	306 000	228 301
Övriga arvoden	0	-9 000
Löner, arbetare	142 441	122 044
Sociala avgifter	141 321	125 770
Summa	589 762	467 115

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 719 887	2 396 444
Övriga räntekostnader	528	4 383
Summa	1 720 415	2 400 827

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 869 490	70 869 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 869 490	70 869 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 879 457	-13 647 125
Årets avskrivning	-367 380	-232 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 246 837	-13 879 457
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 622 653	56 990 033
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 123 930</i>	<i>42 123 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 234 000	69 731 000
Taxeringsvärde mark	30 931 000	34 989 000
Summa	117 165 000	104 720 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	905 431	905 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	905 431	905 431
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-905 431	-905 431
Utgående ackumulerad avskrivning	-905 431	-905 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	820 978	352 213
Årets investeringar	8 088 866	468 765
Omfört till Byggnad	-9 563	0
Summa pågående arbeten	8 900 281	820 978

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 256	15 198
Skattefordringar	5 361	0
Övriga fordringar	0	3 508
Nabo Klientmedelskonto	1 677 246	1 295 768
Borgo	1 070	0
Summa	1 690 933	1 314 474

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 478	14 162
Försäkringspremier	112 187	109 905
Kabel-TV	7 901	7 753
Bredband	11 592	11 592
Förvaltning	30 218	27 759
Summa	218 376	171 171

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,35 %	11 873 174	10 500 944
Stadshypotek	2026-01-16	2,44 %	3 916 000	1 875 000
Stadshypotek	2026-07-29	2,50 %	41 670 028	41 809 357
Stadshypotek	2025-01-16	3,59 %		722 000
Stadshypotek	2026-12-18	2,35 %	1 980 000	2 200 000
Stadshypotek	2026-06-15	2,40 %	1 494 000	
Stadshypotek	2026-09-28	2,35 %	3 314 500	
Summa			64 247 702	57 107 301
Varav kortfristig del			64 247 702	57 107 301

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 472 302 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 826	152 242
El	60 020	59 118
Uppvärmning	203 974	201 788
Utgiftsräntor	220 576	278 110
Vatten	36 065	30 850
Sociala avgifter	67 711	47 000
Förutbetalda avgifter/hyror	644 014	630 781
Summa	1 459 186	1 399 889

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 808 000	29 808 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under många år arbetat för att konvertera befintliga vindsutrymmen till boyta. I juli 2024 nåddes en milstolpe då en ny detaljplan som möjliggör ombyggnationen vann laga kraft. Arbetet stannade sedan upp medan relining av avloppen genomfördes. Under våren 2026 har ett första steg mot ett genomförande tagits genom upphandling av ny ventilation vilket bör göras innan ombyggnationen. Innan ombyggnationen genomförs krävs beslut på föreningsstämma.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Malmö

Peter Denk
Vice ordförande, kassör

Silvia Werecki
Ordförande

Andrés Niska Alsterbring
Ledamot

Davide Gasseau
Ledamot

Sofie Dahlstedt
Ledamot

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

BoRevision
Afrodita Cristea
Extern revisor

Tomas Apelman
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 14:42

DOCUMENT ID:

H1gJp5CtJzl

ENVELOPE ID:

S1kp90KJMe-H1gJp5CtJzl

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Östergård, 716406-9432 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

beffc442c435425ed77a00d092f8fbe0f8b8bc80191bdc387e29b2bd3d281223e50e2d78d1ff933cb60150105bb554a9d89fa19d7dc865c5af90db5129ce2936

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. C ANDRÉS A NISKA ALST ERBRING andres@kvarteretostergar d.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:48 19.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.211.24
2. Claus Peter Wilhelm Denk peter@kvarteretostergard. se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:16 19.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.205.2
3. Kerstin Elin Sofie Dahlste dt sofiedahlstedt@gmail.co m	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:21 19.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.146
4. SILVIA WERECKI silviawerecki@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:44 19.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.13
5. DAVIDE GASSEAU davide.gasseau@gmail.co m	 Signed Authenticated	19.05.2026 21:51 19.05.2026 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.128.6
6. TOMAS APELMAN t_apelman@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 23:58 19.05.2026 23:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.131.67
7. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio n.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:39 20.05.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.72.222

* 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

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

 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 Kvarteret Östergård, org.nr. 716406-9432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Östergård för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Östergård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Apelman
Av föreningen vald revisor



Hyk6qAtyzi-B1eTcAtyMe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 14:42

DOCUMENT ID:

B1eTcAtyMe

ENVELOPE ID:

Hyk6qAtyzl-B1eTcAtyMe

DOCUMENT NAME:

Brf Kv Östergård - RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d3b423bdf814171089a931e732d1a478ff3a9037973127
2b95bc6967331edcb418542fbc04397b9492f82cafa72f1
d53d67ee908cf560e4f841d40080be03e3e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS APELMAN	Signed	19.05.2026 23:59	eID	Swedish BankID
t_apelman@hotmail.com	Authenticated	19.05.2026 23:53	Low	IP: 94.255.131.67
2. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	20.05.2026 14:38	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	20.05.2026 14:38	Low	IP: 90.129.72.222

* 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

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

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