

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Landborgen Östra
Org nr: 769615-3704

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Landborgen Östra får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-06. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-17.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst på grund av att föreningens avskrivningar ökat som en följd av att föreningen under året gått från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, bland annat på grund av lägre reparationskostnader och lägre kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 539% till 353%.

I resultatet ingår avskrivningar med 591 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 453 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1991. Fastighetens adress är S:t Clemens Gata 16–18 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	15
3 rum och kök	4
5 rum och kök	1
Totalt	29
<i>Varav hyresrätter</i>	<i>1</i>

Total tomtarea	723 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 756 m ²
Bostäder hyresrätt	59 m ²
Total bostadsarea	1 815 m²
Lokaler hyresrätt	65 m ²
Garagelokaler	400 m ²
Total lokalarea	465 m²

Årets taxeringsvärde	45 371 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 729 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Långvinkelns Montessoriskola HB	65	2026-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, lokalvård, utemiljö
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Kone	Hisservice
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Klottrets Fiende no 1	Sopkärltvätt
Tele2	Kabel-TV
Öresundskraft	Elnät, elhandel och fjärrvärme
NSVA	Vatten och avlopp
NSR	Renhållning



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 40 714 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 814 tkr (357 kr/ m²). Av detta är 146 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 668 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 138 tkr (61 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2012	Målning av socklar
Installationer	2013	Nedsäkring av fastighetsabonnemang
Bostäder	2016	Underhåll hyreslägenhet
Installationer	2016	Byte av fläktar samt kanalrengöring
Installationer	2017	Underhållsspolning
Huskropp utvändigt	2018	Rengöring av hängrännor
Installationer	2020	Byte fjärrvärmeväxlare, el i garage, el i trapphus och el utemiljö
Huskropp utvändigt	2020	Målning av sockel, fasadlagningar m.m.
Markytor	2020	Plåtarbete mur
Huskropp	2022	Montering säkerhetsdörrar
Installationer	2022	Hissbyte
Gemensamma utrymmen	2024	Omläggning klinker trapphus
Huskropp utvändigt	2024	Service fönster, byte samtliga tätningslister i fönster och balkongdörrar.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	932	
Huskropp utvändigt	40 866	Fortsatt underhåll på fönster och dörrar
Övrigt	25 274	

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte fönster, takplåt och tegelpannor	2031	Enligt senaste underhållsbesiktningen. Livslängden bedöms årligen och året för utförande kan därför komma att justeras.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Öberg	Ordförande	2027
Christoffer Wallin	Sekreterare	2026
Eva Nilsson	Vice ordförande	2026
Fredrik Pedersen	Ledamot	2026
Johanna Sjövall	Ledamot	2027
Adam Lerviken	Ledamot	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Gabriel Bjurek	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Thorné	2026
Måns Lindholm	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ändrat redovisningsmetod från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % den 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 941 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

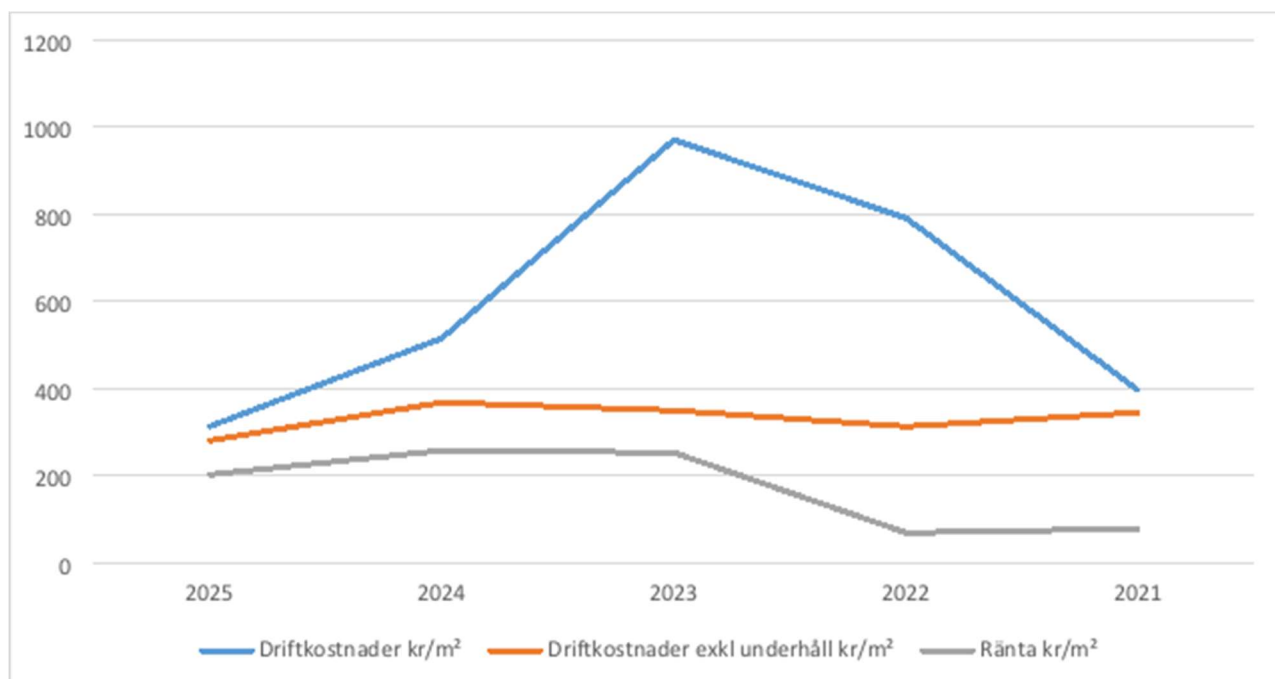
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 033	1 927	1 824	1 726	1 678
Resultat efter finansiella poster*	-138	24	-1 435	-731	162
Balansomslutning	35 516	36 893	36 817	38 173	38 868
Soliditet %*	64	62	62	63	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	69	82	83	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	942	897	854	814	798
Driftkostnader kr/kvm	311	514	970	788	397
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	282	368	348	310	344
Energikostnad kr/kvm*	145	142	148	129	122
Sparande kr/kvm*	228	284	120	284	248
Ränta kr/kvm	203	255	254	69	78
Skuldsättning kr/kvm*	5 381	5 956	5 982	5 982	5 982
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 986	7 733	7 767	7 767	7 767
Räntekänslighet %*	7,4	8,6	9,1	9,5	9,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 138 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror främst på att föreningen under året ändrat sitt redovisningsregelverk till K3 i enlighet med Bokföringsnämndens nya riktlinjer för bostadsrättsföreningar. Föreningens avskrivningskostnader ökade i samband med bytet av regelverk, vilket föreningen fortfarande anpassar sig till.

Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och har i senaste budgetarbetet beslutat att höja årsavgiften med 3,0 %.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 200 000	1 146 735	1 883 401	-4 525 578	23 606
Disposition enl. årsstämmobeslut				23 606	-23 606
Reservering underhållsfond			138 000	-138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-67 072	67 072	
Årets resultat					-138 237
Vid årets slut	25 200 000	1 146 735	1 954 329	-4 572 900	-138 237

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 501 972
Årets resultat	-138 237
Årets fondreservering enligt stadgarna	-138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 072
Summa	-4 711 137

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 711 137**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 032 990	1 926 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	342 090
Summa		2 033 230	2 268 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-708 932	-1 173 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 696	-182 620
Personalkostnader	Not 6	-105 660	-100 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-590 976	-288 527
Summa rörelsekostnader		-1 739 264	-1 744 933
Rörelseresultat		293 966	523 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 620	81 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-462 823	-581 912
Summa finansiella poster		-432 203	-500 380
Resultat efter finansiella poster		-138 237	23 606
Årets resultat		-138 237	23 606



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 235 415	33 820 799
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	56 381	61 973
Summa materiella anläggningstillgångar		33 291 797	33 882 772
Summa anläggningstillgångar		33 291 797	33 882 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	30 620
Övriga fordringar	Not 13	382	346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	155 534	129 883
Summa kortfristiga fordringar		155 916	160 849
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 068 304	2 849 783
Summa kassa och bank		2 068 304	2 849 783
Summa omsättningstillgångar		2 224 221	3 010 632
Summa tillgångar		35 516 017	36 893 405



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 435 624	25 435 624
Fond för yttre underhåll		1 954 329	1 883 401
Summa bundet eget kapital		27 389 953	27 319 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 572 900	−4 525 578
Årets resultat		−138 237	23 606
Summa fritt eget kapital		−4 711 137	−4 501 972
Summa eget kapital		22 678 816	22 817 054
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 207 800	4 000 000
Summa långfristiga skulder		8 207 800	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 060 400	9 578 600
Leverantörsskulder	Not 17	199 257	248 116
Skatteskulder	Not 18	1 844	2 745
Övriga skulder	Not 19	9 000	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	358 900	237 890
Summa kortfristiga skulder		4 629 401	10 076 351
Summa eget kapital och skulder		35 516 017	36 893 405



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	293 966	523 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	590 976	288 527
	884 942	812 513
Erhållen ränta	3 097	81 532
Erlagd ränta	-475 280	-588 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412 759	305 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	32 455	-38 034
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	83 707	119 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 921	387 292
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 310 400	-60 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 310 400	-60 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-781 479	326 892
Likvida medel vid årets början	2 849 783	2 522 891
Likvida medel vid årets slut	2 068 304	2 849 783
Kassa och Bank BR	2 068 304	2 849 783



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	6
Byggnad dörrar	Linjär	31
Byggnad elinstallationer	Linjär	6
Byggnad entrépartier	Linjär	14
Byggnad fasad	Linjär	42
Byggnad fönster	Linjär	7
Byggnad hiss	Linjär	43
Byggnad inre ytskikt	Linjär	13
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	7
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	19
Byggnad ventilation	Linjär	5
Byggnad värmesystem	Linjär	30
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 652 772	1 574 172
Hyror, bostäder	99 708	94 968
Hyror, lokaler	86 504	85 164
Hyror, garage	156 200	158 052
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-6 129
Kabel-tv-avgifter	1 020	1 020
Debiterad fastighetsskatt-	8 900	8 900
Övriga ersättningar	27 890	10 685
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Summa nettoomsättning	2 032 990	1 926 829

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	325 530
Erhållna skadestånd	0	15 900
Övriga rörelseintäkter	240	660
Summa övriga rörelseintäkter	240	342 090

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-67 072	-334 945
Reparationer	-28 322	-106 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 706	-60 560
Försäkringspremier	-37 854	-33 838
Kabel- och digital-TV	-83 440	-86 966
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 304	-13 655
Obligatoriska besiktningar	-40 568	-32 130
Snö- och halkbekämpning	-9 940	-10 824
Förbrukningsinventarier	-12 687	-11 881
Vatten	-92 014	-91 018
Fastighetsel	-46 082	-35 218
Uppvärmning	-193 213	-197 894
Sophantering och återvinning	-26 165	-26 914
Förvaltningsarvode drift	-2 564	-130 436
Summa driftskostnader	-708 932	-1 173 008



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-264 937	-113 041
IT-kostnader	-5 687	-5 687
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-18 250
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-36 798	-23 840
Kreditupplysningar	-605	-2 070
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 752	-4 584
Representation	-4 802	-5 671
Kontorsmateriel	-2 889	-4 268
Telefon och porto	-1 404	-1 223
Bankkostnader	-3 448	-2 955
Summa övriga externa kostnader	-333 696	-182 620

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-76 400	-78 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	0
Övriga personalkostnader	0	-2 300
Sociala kostnader	-25 260	-20 478
Summa personalkostnader	-105 660	-100 778

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-585 384	-276 839
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-6 096
Avskrivning Installationer	-5 592	-5 592
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-590 976	-288 527

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 522	81 510
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 060	9
Övriga ränteintäkter	37	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 620	81 532

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-462 757	-581 791
Övriga räntekostnader	-66	-121
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-462 823	-581 912

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 622 684	26 622 684
Standardförbättringar	91 439	91 439
Mark	10 774 955	10 774 955
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 489 078	37 489 078

Omklassificering anskaffningsvärden i samband med övergång till K3

Byggnader	91 439	0
Standardförbättringar	-91 439	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 647 451	-3 370 612
Standardförbättringar	-20 828	-14 732
	-3 668 279	-3 385 344

Omklassificering avskrivningar i samband med övergång till K3

Byggnader	20 828	0
Standardförbättringar	-20 828	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-585 384	-276 839
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-6 096
	-585 384	-282 935

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 253 663	-3 668 279
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	33 235 415	33 820 799
Byggnader	22 460 460	22 975 233
Standardförbättringar	0	70 611
Mark	10 774 955	10 774 955

Taxeringsvärden

Bostäder	44 200 000	41 400 000
Lokaler	1 171 000	1 329 000

Totalt taxeringsvärde

	45 371 000	42 729 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 937 000</i>	<i>28 095 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 434 000</i>	<i>14 634 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	83 875	83 875
	83 875	83 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-21 902	-16 310
	-21 902	-16 310
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 592	-5 592
	-5 592	-5 592
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-27 494	-21 902
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 494	-21 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 381	61 973

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	30 620
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	30 620

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	382	346
Summa övriga fordringar	382	346

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	27 522	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 327	37 854
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 228	69 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 162	22 091
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	295
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 534	129 883

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 523 863	2 423 863
Företagskonto	0	4 247
Transaktionskonto	544 441	421 673
Summa kassa och bank	2 068 304	2 849 783



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 268 200	13 578 600
Lån för omförhandling kommande räkenskapsår	-4 000 000	-9 578 600
Nästa räkenskapsårs amortering	-60 400	-60 400
Långfristig skuld vid årets slut	8 207 800	4 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,07%	2026-11-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,59%	2027-11-25	5 978 600,00	0,00	1 310 400,00	4 668 200,00
SWEDBANK	2,71%	2028-11-24	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
Summa			13 578 600,00	0,00	1 310 400,00	12 268 200,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån om 4 000 000 kr som omförhandlas under nästa räkenskapsår, detta lån klassificeras också som kortfristig skuld. Föreningens resterande två lån om 8 268 200 kr omförhandlas inom 2–5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden omförhandlas mer än ett år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	101 725	171 641
Ej reskontraförda leverantörsskulder	97 532	76 475
Summa leverantörsskulder	199 257	248 116

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	1 844	2 745
Summa skatteskulder	1 844	2 745

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	9 000	9 000
Summa övriga skulder	9 000	9 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 262	20 478
Upplupna räntekostnader	34 293	46 750
Upplupna driftskostnader	0	787
Upplupna elkostnader	3 661	3 470
Upplupna värmekostnader	26 033	24 681
Upplupna styrelsearvoden	80 400	78 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	846	2 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	128
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 406	60 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 900	237 890

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 mars 2026.

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maria Öberg
Ordförande

Christoffer Wallin
Ledamot

Eva Nilsson
Ledamot

Adam Lerviken
Ledamot

Johanna Sjövall
Ledamot

Fredrik Pedersen
Ledamot

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Landborgen Östra

Org.nr 769615-3704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landborgen Östra för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Landborgen Östra för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573651594

Dokument

BRF Landborgen Östra årsredovisning 2025 för sign
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-03-25 10:41:34 CET (+0100) av Erica
Takavirta (ET)
Färdigställt 2026-03-31 12:19:12 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Maria Öberg (MÖ)
maria.a.oberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA ÖBERG"
Signerade 2026-03-25 15:46:24 CET (+0100)

Adam Lerviken (AL)
adamlerviken@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM BO PETER LERVIKEN"
Signerade 2026-03-25 16:51:35 CET (+0100)

Christoffer Wallin (CW)
christoffer_wallin90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER WALLIN"
Signerade 2026-03-25 15:07:34 CET (+0100)

Eva Nilsson (EN)
evalinneanilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Linnéa Margareta Nilsson"
Signerade 2026-03-25 13:47:32 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573651594

Fredrik Holte Pedersen (FHP)

fredrikholte@live.dk

+4529210280 bekräftad via PIN via SMS för att signera.

Signerade 2026-03-25 15:35:44 CET (+0100)

Johanna Sjövall (JS)

johannasjovall97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA SJÖVALL"

Signerade 2026-03-25 17:46:02 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

Fineasity

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2026-03-31 12:19:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

