



## Årsredovisning 2025

HSB brf Klosterängen i Lund



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Klosterängen i Lund med säte i Lund org.nr. 745000-2071 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-09-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Havrestycket 1	1956-01-01	1958

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Skåne. 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 <sup>2</sup>
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 640
10	lokaler (hyresrätt)	198
70	p-platser	0
<b>Totalt 200 objekt</b>		<b>7 838</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 32 st 2 rok, 8 st 3 rok, 40 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Helmfrid	Ordförande		
Olav Hammer	Ledamot		2025-05-29
Thomas Areschoug	Ledamot	2025-05-29	
Nemo Ekström	Ledamot		
Juhan Björn	Ledamot		2025-05-29
Carl Ädelrot	Ledamot		
Louise Lind	Ledamot	2025-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nemo Ekström, Thomas Areskoug och Louise Lind.

Firman tecknas två i förening av Mats Helmfrid, Thomas Areschoug, Nemo Ekström, Carl Ädelrot och Louise Lind.

Revisorer har varit: Yvonne Duvander med Sara Larsheden som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erik Marnung (sammankallade), Hampus Ekblad och Magnus Ödéhn, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Extra stämman hölls den 2025-03-04, föreningen röstade genom nya stadgar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-01.

Allmänt:

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda stammanträden.

**Styrelsens ord**

Under 2025 har styrelsen lagt fokus på att kartlägga fastigheternas skick och framtida renoveringsbehov. Detta har gett en god grund för en långsiktig och trygg förvaltning.

**Underhåll och investeringar** Under året genomfördes underhållsmålning av fönster med linoljefärg i sex uppgångar på entrésidan. I slutet av året påbörjades omfogning av fyra gavlar, ett arbete som färdigställdes i januari-februari 2026. Därefter påbörjades arbetet med att lägga ny takbeläggning. Enligt vår uppdaterade underhållsplan planerar vi för ytterligare större projekt under de kommande fem åren för att bibehålla fastighetens värde och tekniska standard.

**Ekonomi** Projekten finansieras till största delen genom ökad upplåning. För att möta ökade räntekostnader och kommande underhåll har årsavgiften höjts med 5 % från och med januari 2026. Enligt föreningens ekonomiska flerårsplan bedömer vi i dagsläget att de kommande årens avgiftsutveckling kommer att vara stabil, utan behov av extraordinära höjningar. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens driftskostnader och avtal för att optimera ekonomin ytterligare.

**Drift och inomhusklimat** Föreningen har nyligen bytt styrsystem för fjärrvärmen. Installationen har tyvärr drabbats av vissa inkörningsproblem, vilket tidvis medfört låga inomhustemperaturer. Vi är medvetna om problemet och arbetar aktivt för att lösa det. Som ett nästa steg kommer vi att genomföra en injustering av radiatorerna i hela fastigheten för att säkerställa en jämn och behaglig temperatur i samtliga lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2018	Nya parkeringsräcken uppsatta
2018	Relining av vertikala spillvattenstammar
2019	Renovering entrédörrar
2019	Gemensam el
2020	Fönsterrenovering (påbörjades 2017)
2021	Låssystem
2021	Tappvattenbyte
2022	Värme- byte expansionskärl och tempmätning
2023	Montering av lås till luckor uppgång till taket
2023	Diverse markarbete
2023	Underhåll fönster
2024	Renovering entréer, vindskydd och stenyta
2024	Nya dagvettenledningar och pumpar i brunnar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Omfogning av fyra tegelgavlar
2026	Byte Taktäckning av papp inkl. taksäkerhet
2027	Infodring/relining av bottenledningar för spillvatten
2027	Underhållsmålning, 50 % av fönster och fönsterdörrar på balkongsida
2028	Byte av fastighets-el
2029	Underhållsmålning, 50 % av fönster och fönsterdörrar på balkongsida (resterande)
2029	Renovering/byte av Carport inklusive mark
2030	Översyn och lagning putsfasad 25%
2030	Målning putsfasad
2030	Omfogning tegelfogar exkl. 4 gavlar

**Medlemsinformation**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	100	202	152	118
Skuldsättning, kr/kvm	2 882	2 871	2 482	2 512	2 552
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 957	2 946	2 547	2 577	2 608
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	235	213	203	231	222
Årsavgifter, kr/kvm	763	731	681	649	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	92	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	731	681	649	0
Nettoomsättning, tkr	6 127	5 967	5 677	5 242	4 857
Resultat efter finansiella poster, tkr	386	223	374	626	396
Soliditet, %	23	22	24	24	21

Förändring i nyckeltalen kan bero på att föreningen har anlitat HSB som förvaltare från år 2025-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	216 245	0	0	216 245
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 016 791	0	307 217	2 324 008
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 233 036</b>	<b>0</b>	<b>307 217</b>	<b>2 540 253</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 355 674	223 006	-307 217	4 271 463
Årets resultat, kr	223 006	-223 006	385 755	385 755
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 578 680</b>	<b>0</b>	<b>78 538</b>	<b>4 657 218</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 811 716</b>	<b>0</b>	<b>385 755</b>	<b>7 197 471</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 688 806 kr samt ianspråktagande skett med 381 589 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	4 578 680
Årets resultat, kr	385 755
Reservation till underhållsfond, kr	-688 806
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	381 589
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 657 218</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 657 218</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 126 690	5 890 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 411	75 754
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 138 101</b>	<b>5 966 518</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 022 242	-4 009 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 959	-352 907
Personalkostnader	Not 6	-116 517	-146 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-757 813	-636 632
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 154 531</b>	<b>-5 145 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>983 570</b>	<b>821 273</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 795	26 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 610	-625 177
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-597 815</b>	<b>-598 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>385 755</b>	<b>223 006</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>385 755</b>	<b>223 006</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>385 755</b>	<b>223 006</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	27 034 256	27 773 872
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	92 647	110 844
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 106 728	99 375
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 233 631</b>	<b>27 984 091</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**28 234 131 27 984 591**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 388	4 449
Övriga kortfristiga fordringar		156 382	153 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	207 983	100 685
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>369 753</b>	<b>259 130</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 802 080	2 153 266
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 802 080</b>	<b>2 153 266</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 471 834 2 412 396**

### Summa Tillgångar

**31 705 965 30 396 987**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	216 245	216 245
Fond för yttre underhåll	2 324 008	2 016 791
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 540 253</b>	<b>2 233 036</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 271 463	4 355 674
Årets resultat	385 755	223 006
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 657 218</b>	<b>4 578 680</b>

### Summa Eget kapital

**7 197 471** **6 811 716**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 111 250	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 111 250</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 479 500	22 506 750
Leverantörsskulder		917 342	289 471
Skatteskulder		11 529	19 097
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	71 024	71 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	917 848	698 640
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 397 243</b>	<b>23 585 271</b>

### Summa Skulder

**24 508 493** **23 585 271**

### Summa Eget kapital och skulder

**31 705 965** **30 396 987**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	983 570	821 273
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	757 813	636 632
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>757 813</b>	<b>636 632</b>
Erhållen ränta	9 240	26 910
Erlagd ränta	-617 608	-631 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 133 015</b>	<b>853 561</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-110 069	227 943
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	849 221	-369 975
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>739 152</b>	<b>-142 032</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 872 167</b>	<b>711 529</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 007 353	-5 272 138
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 007 353</b>	<b>-5 272 138</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	84 000	3 050 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>84 000</b>	<b>3 050 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>948 814</b>	<b>-1 510 109</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 153 266</b>	<b>3 663 375</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 102 080</b>	<b>2 153 266</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 435 796	5 277 492
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	392 326	306 613
	Hyror lokaler	78 456	90 343
	Hyror garage och parkeringsplatser	209 325	207 851
	Hyror förbrukningsbaserad	0	200
	Hyror övrigt	10 948	5 635
	Övriga primära intäkter	50 863	34 714
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 177 715</b>	<b>5 922 848</b>
	Hysesbortfall	-51 025	-32 084
	<i>Summa</i>	<b>-51 025</b>	<b>-32 084</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 126 690</b>	<b>5 890 764</b>

I årsavgiften ingår el efter förbrukning, vatten, värme, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	73 631
	Övriga sekundära intäkter	11 411	2 123
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>11 411</b>	<b>75 754</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-805 072	-917 929
	Snö och halk-bekämpning	-37 589	-121 772
	Reparationer	-363 616	-252 597
	Planerat underhåll	-381 589	0
	Försäkringsskador	0	-351 097
	El	-531 710	-480 863
	Uppvärmning	-852 997	-897 903
	Vatten	-457 119	-292 913
	Sophämtning	-186 093	-195 687
	Fastighetsförsäkring	-57 905	-148 505
	Kabel-TV och bredband	-106 425	-132 038
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-204 831	-198 540
	Övriga driftkostnader	-37 295	-19 856
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 022 242</b>	<b>-4 009 699</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 570	-107 978
	Administrationskostnader	-101 512	-37 944
	Extern revision	-22 500	-20 400
	Konsultkostnader	-4 406	-66 169
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-5 342	-63 354
	Övriga förvaltningskostnader	-81 629	-20 062
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-257 959</b>	<b>-352 907</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 000	-107 100
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-25 517	-34 907
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-116 517</b>	<b>-146 007</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-727 436	-606 255
Avskrivning på markanläggning	-12 180	-12 180
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 197	-18 197
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-757 813</b>	<b>-636 632</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 464 578	29 261 421
Ingående anskaffningsvärde mark	226 630	226 630
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	121 801	121 801
Årets investeringar	0	5 203 157
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>34 813 009</b>	<b>34 813 009</b>

*Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar	-7 039 137	-6 420 702
Årets avskrivningar	-739 616	-618 435
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 778 753</b>	<b>-7 039 137</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>27 034 256</b>	<b>27 773 872</b>

*Taxeringsvärde*

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	80 294 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	<b>174 000 000</b>	<b>160 294 000</b>

*Ställda säkerheter*

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 874 000	22 639 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	<b>22 874 000</b>	<b>22 639 000</b>

Pågående projekt, omfogning gavlar, tak samt fasadrenovering

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	136 974	67 993
	Årets investeringar	0	68 981
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>136 974</b>	<b>136 974</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 130	-7 933
	Årets avskrivningar	-18 197	-18 197
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-44 327</b>	<b>-26 130</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>92 647</b>	<b>110 844</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	99 375	99 375
	Årets investeringar	1 007 353	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 106 728</b>	<b>99 375</b>
	Pågående projekt: fasad- och takrenovering samt omfogning av gavlar.		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	555	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 428	100 685
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>207 983</b>	<b>100 685</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	300 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>300 000</b>	<b>0</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 802 080	1 332 253
	Bankkonto 8	0	821 013
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 802 080</b>	<b>2 153 266</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,56%	2026-07-23	1 570 000	24 000
Nordea Hypotek AB	2,62%	2026-05-21	1 674 500	17 000
Swedbank Hypotek AB	2,80%	2028-11-10	11 250 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	3,13%	2028-03-24	8 096 250	85 000
			<b>22 590 750</b>	<b>276 000</b>

Långfristig del	19 111 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	235 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 244 500
Kortfristig del	3 479 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	276 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 104 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

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

Momsskuld	0	58
Inre fond	41 240	41 240
Övriga kortfristiga skulder	29 784	30 015
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>71 024</b>	<b>71 313</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	569 888	331 964
Upplupna räntekostnader	52 091	62 089
Övriga upplupna kostnader	295 869	304 587
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>917 848</b>	<b>698 640</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-05-06.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund, org.nr. 745000-2071

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 föreningsvalda 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 HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Duvander  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Klosterängen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mats Olof Helmfrid

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:43:40



### Carl Ädelrot

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:38:04



### Louise Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:37:04



### Thomas Areschoug

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:16:27



### Erik Ekström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:41:07



### Yvonne Duvander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:45:53



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:11:58



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Klosterängen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Yvonne Duvander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:30:50



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:11:37



# 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.