



Årsredovisning 2025

HSB Brf Östra Torn i Lund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Östra Torn i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3954 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Musikanten 1	1970-01-01	1969
Musikanten 2	1970-01-01	1969

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
131	garageplatser	0
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 416
Totalt 383 objekt		19 416

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 44 st 2 rok, 146 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Natasa Pavicevic	Ordförande, vald till 2027
Tony Meiner	Vice ordförande, vald till 2026
Mende Dimovski	Ledamot, vald till 2027
Judy Gaunitz	Ledamot, vald till 2026
Bo Nylander	Ledamot, vald till 2027
Kerstin Rüter	Ledamot, vald till 2026
Niclas Schedin	Ledamot, vald till 2027
Jonas Henriksson	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tony Meiner, Judy Gaunitz och Kerstin Rüter.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Natasa Pavicevic, Mende Dimovski, Kerstin Rüter och Tony Meiner.

Revisorer har varit Johan Asp med Angelica Öberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Fronaeus (ordförande) och Lars Malmberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-05-26. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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.

Årets obligatoriska fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2025-06-03 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Obligatorisk ventilationskontroll – OVK, samt åtgärd av kritiska anmärkningar.

Ekonomi

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

- Avgiftshöjningen för 2026 är 3,5%
- Hyran för gästlägenheten höjs inte
- Garagehyran höjs inte
- Hyran för MC-garage höjs inte
- Hyran för gästlägenhet höjs inte

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
1985/2008	Byten av fönster och balkongdörrar
2012	Omläggning av takpapp och byte av fläktar
2013/2014	Målning av trapphus, garage, miljöhus och fasader
2015	Takbyte Garage 60 - 99
2016	Ombyggnad av tak på förrådsbyggnader
2017-2020	Betydande insatser varje år för att föryngra park- och utemiljö
2018	Brister ang. trycksatta rör i kök åtgärdade
2019	Byte av armaturer för utomhusbelysning
2019	Byte av fyra slagportar i förråd C1 och C2(fotbollsplanen)
2019	Sandrening i sandlådor
2019	Byte till LED lampor i stolparmaturer, trapphus och entréer
2020	Radonutredning - lösningsförslag
2020	Byte av takbrunnar
2020	Nytt bastuaggregat
2020	Bytt belysning i fastighetsskötarnas lokal, hobbyrum och bastu
2022, 2023	I samband med stamreovering görs PCB-sanering framför portuppgångar
2022, 2023 3	Byte av radiatorventiler
2023	Digital taglösning för entréer
2023	Föryngring av äldre buskage
2023	Oljning av balkongfront
2024	Stamreovering - Arbetet innebär i huvudsak ett traditionellt stambyte men omfattar även i viss utsträckning modernare relining . Samtliga badrum totalreoverades. Badrumsfönster byttes.
2025	Relining av liggande dagvattenrör

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

Årtal	Åtgärd
2026/2027	Löpande underhåll av maskinpark i tvättstugor, ett flertal maskiner står på tur
2026	Målning av betongelement i balkonger på bägge våningar samt träpaneler vid entréer
2026	Lagning av sockel
2026	Reparation av förrådsfasad
2026	Vid behov: Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning
2026, 2027	Gemensam el

Övriga väsentliga händelser

Sedan 2021 har vi ett avtal med Avarn security som nu gör dagliga säkerhetsronder på området.

Leverantörer

- Avarn Security, säkerhetsrondering
- Bengtssons Tvättmaskinservice, service av tvättmaskiner i tvättstugor
- Brandservice Syd, brandinspektioner och service
- Com Hem (del av Tele2), kabel-TV
- Energi Sverige, elavtal
- HSB Skåne, ekonomisk förvaltning
- HSB Skåne, teknisk förvaltning
- HSB Skåne, underhållsplansavtal
- Krafttringen, uppvärmning med fjärrvärme
- Länsförsäkringar, försäkringar
- Ownit (del av Telenor), bredband
- Yggdrasil, trädvård

Tvist med entreprenören RSB AB

Föreningen har en pågående tvist med RSB AB, den entreprenör som utfört stamreoveringen, som motpart. Motparten har inkommit med ett krav som de menar är hänförligt till så kallade onormala prisökningar efter avslutad entreprenad. Läget i tvisten är att styrelsen upprepade gånger har påtalat för motparten att deras underlag till stöd för deras krav är bristande. Några förhandlingar kring detta har därför inte kunnat inledas. Begärt krav har även i omgångar justerats, varför en specifik summa heller inte är aktuell i dagsläget.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 343 och under året har det tillkommit 31 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 348.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	174	188	135	218	122
Skuldsättning, kr/kvm	4 556	4 589	4 623	2 823	263
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 556	4 589	4 623	2 823	263
Räntekänslighet, %	5	6	6	4	1
Energikostnad, kr/kvm	246	213	210	186	186
Årsavgifter, kr/kvm	894	821	757	707	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	928	874	814	756	721
Nettoomsättning, tkr	17 974	16 972	15 599	14 634	13 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	-1 080	1 427	2 937	-867
Soliditet, %	30	30	30	39	80

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 627 300	0	0	1 627 300
Underhållsfond, kr	20 334 470	0	478 842	20 813 312
S:a bundet eget kapital, kr	21 961 770	0	478 842	22 440 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 283 605	-1 080 768	-478 842	16 723 995
Årets resultat, kr	-1 080 768	1 080 768	245 603	245 603
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 202 837	0	-233 239	16 969 598
S:a eget kapital, kr	39 164 607	0	245 603	39 410 210

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 644 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 158 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	17 202 837
Årets resultat, kr	245 603
Reservation till underhållsfond, kr	-644 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 158
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 969 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 969 598

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 974 111	16 971 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 721	16 396
Summa Rörelseintäkter		18 009 833	16 988 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 804 486	-9 711 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 053	-309 627
Personalkostnader	Not 6	-311 714	-279 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 963 306	-1 809 275
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-2 870 901
Summa Rörelsekostnader		-14 534 559	-14 981 209
Rörelseresultat		3 475 274	2 007 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 463	2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 231 134	-3 090 625
Summa Finansiella poster		-3 229 671	-3 087 918
Resultat efter finansiella poster		245 603	-1 080 768
Resultat före skatt		245 603	-1 080 768
Årets resultat		245 603	-1 080 768

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	124 632 411	127 595 717
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 363 813	6 563
Summa Materiella anläggningstillgångar		125 996 224	127 602 279

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

125 996 724 127 602 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 038	12 865
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	125 871	124 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	563 796	136 960
Summa Kortfristiga fordringar		720 706	274 232

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 793 958	3 433 359
Summa Kassa och bank		5 793 958	3 433 359

Summa Omsättningstillgångar

6 514 664 3 707 591

Summa Tillgångar

132 511 387 131 310 370

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 627 300	1 627 300
Fond för yttre underhåll	20 813 312	20 334 470
Summa Bundet eget kapital	22 440 612	21 961 770

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 723 995	18 283 605
Årets resultat	245 603	-1 080 768
Summa Fritt eget kapital	16 969 598	17 202 837

Summa Eget kapital

39 410 210 39 164 607

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	63 837 500	83 637 500
Summa Långfristiga skulder		63 837 500	83 637 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 616 335	5 466 335
Leverantörsskulder		1 658 275	707 375
Skatteskulder	Not 16	44 257	39 718
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	273 432	266 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 671 377	2 028 171
Summa Kortfristiga skulder		29 263 677	8 508 263

Summa Skulder

93 101 177 92 145 763

Summa Eget kapital och skulder

132 511 387 131 310 370

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 475 274	2 007 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 963 306	1 809 275
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 963 306	1 809 275
Erhållen ränta	1 463	2 707
Erlagd ränta	-3 223 556	-3 078 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 216 487	740 517
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-446 473	-21 827
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 597 836	-2 096 867
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 151 363	-2 118 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 367 850	-1 378 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 357 250	-10 738 774
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 357 250	-10 738 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-650 000	-650 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
Årets kassaflöde	2 360 600	-12 766 951
Likvida medel vid årets början	3 433 359	16 200 310
Likvida medel vid årets slut	5 793 958	3 433 359

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.

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	16 978 464	15 941 580
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	384 048	384 048
	Hyror garage och parkeringsplatser	618 830	619 210
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	91 259	101 785
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 072 601	17 046 623
	Hysesbortfall	-98 490	-74 660
	<i>Summa</i>	-98 490	-74 660
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 974 111	16 971 963
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 721	16 396
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 721	16 396
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 584 858	-3 301 790
	Snö och halk-bekämpning	-55 694	-35 688
	Reparationer	-616 082	-661 652
	Planerat underhåll	-165 158	-51 428
	El	-671 853	-696 250
	Uppvärmning	-3 245 676	-2 807 876
	Vatten	-859 373	-638 706
	Sophämtning	-466 092	-424 462
	Fastighetsförsäkring	-214 776	-205 484
	Kabel-TV och bredband	-313 860	-314 653
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-485 808	-469 730
	Övriga driftkostnader	-125 257	-104 089
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 804 486	-9 711 805

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 043	-6 743
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-117 833	-45 420
	Administrationskostnader	-149 428	-119 649
	Extern revision	-30 000	-30 375
	Konsultkostnader	-42 170	-10 071
	Medlemsavgifter	-76 600	-76 600
	Föreningsverksamhet	-7 072	-5 523
	Övriga förvaltningskostnader	-26 907	-15 246
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-455 053	-309 627
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 426	-196 770
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-22 920	-10 500
	Sociala avgifter	-66 908	-61 831
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-311 714	-279 601
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 874 044	-1 720 012
	Avskrivning på markanläggning	-89 262	-89 262
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 963 306	-1 809 275
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-2 870 901
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-2 870 901

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	147 001 951	41 534 256
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
	Årets investeringar	0	105 467 695
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	148 271 951	148 271 951
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 676 234	-19 515 787
	Årets avskrivningar	-2 963 306	-1 809 275
	Omklassificeringar	0	648 827
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 639 540	-20 676 235
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 632 411	127 595 716
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	230 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 870 000	2 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 266 000	3 732 000
	<i>Summa</i>	336 136 000	301 897 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 178 835	90 178 835
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 178 835	90 178 835
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 563	95 384 311
	Årets investeringar: Relining dagvatten på vind & målning av balkonger	1 357 250	0
	Omklassificering till byggnad	0	-95 377 748
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 363 813	6 563
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Övriga fordringar	125 871	124 407
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	125 871	124 407
--------------------------------	----------------	----------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	54 092	52 499
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	509 704	84 461
---	---------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	563 796	136 960
---	----------------	----------------

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Sparbanken Skåne	5 793 958	3 433 359
------------------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	5 793 958	3 433 359
-----------------------------	------------------	------------------

Not 15 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>
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-02	5 116 335	0
Stadshypotek AB	4,03%	2028-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,10%	2030-04-30	28 387 500	450 000
Stadshypotek AB	3,73%	2026-06-01	19 350 000	200 000
Stadshypotek AB	4,37%	2027-09-01	15 600 000	0
Stadshypotek AB	4,03%	2028-03-01	10 000 000	0
			88 453 835	650 000

Långfristig del	63 537 500
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	24 466 335
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	24 916 335
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	650 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 600 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	44 257	39 718
	<i>Summa Skatteskulder</i>	44 257	39 718
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	251 052	251 052
	Övriga kortfristiga skulder	22 380	15 612
	<i>Summa Övriga skulder</i>	273 432	266 664
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 560 735	1 435 474
	Upplupna räntekostnader	70 691	63 113
	Övriga upplupna kostnader	1 039 951	529 584
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 671 377	2 028 171

Årsredovisningen blev klar 2026-03-30.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östra Torn i Lund, org.nr. 745000-3954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östra Torn 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 Östra Torn 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Asp
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Östra Torn i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Natasa Pavicevic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:58:43



Tony Meiner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:52:12



Jonas Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:32:10



Kerstin Rüter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:39:34



Bo Nylander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 16:26:42



Niclas Schedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:29:11



Mende Dimovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:31:39



Judy Gaunitz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:15:13



Johan Asp

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:37:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:03:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Östra Torn i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Asp

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:46:12



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:03:26



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.