

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Mellanvången nr 2**  
716439-3816

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mellanvången nr 2, 716439-3816, får härmed avge årsredovisning för 2025.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Mellanvången nr 2 registrerades 1991-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Delphine Raimbault	Styrelseordförande	2026
Inger Persson	Styrelseledamot	2026
Linda Pleyrn	Styrelseledamot	2026
Ann-Christine Alenius	Styrelseledamot	2026
Mikael Gauffin	Styrelseledamot	2026

#### Styrelsesuppleanter

Robert Ekholm	Styrelsesuppleant	2026
Mathias Schlegel	Styrelsesuppleant	2026

#### Ordinarie revisorer

Baker Tilly MLT KB, Valon Makolli	Auktoriserad revisor	2026
-----------------------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Lena Särnfors		2026
---------------	--	------

### Firmateckning

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

### **Fastighetsinformation**

Föreningen äger fastigheten Lomma Bjärred 9:7 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Salviavägen 1-33.

Föreningen upplåter 36 st lägenheter med bostadsrätt, 14 st i 2-planshus och 22 lägenheter i flerbostadshus, samt 24 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 306 kvadratmeter och utgör bostadsrättsyta.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
0	9	11	12	4

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-30.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2023.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 april 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

#### Styrelsens ord

Styrelsen har under 2025 fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi. De reparationer/underhåll som genomförts har varit väl avvägda utifrån behov och kostnadsbild.

Under året har följande genomförts:

- Spolning av samtliga lägenheters avlopp i maj.
- Garage och förråd har fått ny utomhusbelysning. Det var en nödvändig åtgärd eftersom den befintliga installationen var bristfällig. De nya lamporna är energisnåla med bättre ljus och har en estetisk trevligare utformning.
- Nya postboxar har inhandlats och placerats på förrådsbyggnaden vid Salviavägens vändzon. Detta då PostNord i början av 2026 inför nya direktiv för hur postutdelning ska ske.
- Mindre reparationer/förbättringar har utförts på bostadsbyggnader och förråd.

En besiktning av föreningens tak under hösten har indikerat att vissa av taken är i behov av renovering. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att ta in offerter på takbyte/takrenovering. Något beslut har ännu inte tagits hur föreningen går vidare med detta.

Lomma kommuns miljö- och byggnadsavdelning gjorde i maj en kontroll av föreningens byggnader. Inga anmärkningar förekom vid kontrollen.

Under 2025 har inga avgiftshöjningar skett. Ett av föreningens två lån lades om i juli till en betydligt lägre ränta, vilket har gynnat föreningens ekonomi. För 2025 visar föreningen återigen ett positivt resultat.

Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 6 % under 2026 för att ytterligare stärka föreningens ekonomi och bli mer rustad för framtida underhållsbehov.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2025 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Rörelsens intäkter	3 226 622	3 132 137	2 901 232	2 607 538
Årsavgifter, hyror och bredband	3 198 952	3 102 661	2 809 044	2 576 661
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	91	94
Resultat efter finansiella poster	271 111	184 027	-626 343	150 679
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	886	858	800	740
Soliditet (%)	27	26	25	26
Lån, kr/kvm	5 853	5 944	6 057	6 277
Elkostnad, kr/kvm	15	13	21	17
Värmekostnad, kr/kvm	153	140	130	130
Vattenkostnad, kr/kvm	66	72	61	55
Avsättning till yttre fond, kr/kvm	318	318	48	48
Ränta, kr/kvm	236	268	251	108
Snittränta (%)	4,04	4,50	4,14	1,72
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8
Sparande, kr/kvm	199	147	108	204

### Lån, kr/kvm

Visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### Sparande, kr/kvm

Visar hur mycket föreningen sparar per kvadratmeter efter löpande kostnader, exklusive avskrivningar. Ett positivt värde innebär att föreningen bygger kapital för framtida underhåll.

### Räntekänslighet (%)

Visar föreningens känslighet för ränteförändringar.

### El-, värme- och vattenkostnad, kr/kvm

Visar hur mycket föreningen betalar i energikostnader per kvadratmeter.

### Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm

Avser debiterade årsavgifter exklusive bredband, parkering och övriga tillägg per kvadratmeter bostadsrättsyta. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader för drift, underhåll, räntor samt avsättning till yttre fond. Utöver årsavgiften debiteras medlemmarna obligatoriskt tillägg för bredband. Intäkter avseende parkering och garage utgör separata hyresintäkter.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Beräknas som debiterade årsavgifter i förhållande till föreningens totala rörelseintäkter. Obligatoriska tillägg såsom bredband ingår inte i årsavgiftsbeloppet.

### Avsättning till yttre fond, kr/kvm

Visar hur mycket föreningen avsätter per kvadratmeter till framtida underhåll.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	1 601 813	1 886 016	3 371 529	184 027
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		1 050 000	-1 050 000	
Balanseras i ny räkning			184 027	-184 027
Årets resultat				271 111
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 601 813</b>	<b>2 936 016</b>	<b>2 505 556</b>	<b>271 111</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 505 556
Årets resultat	271 111
Summa	2 776 667
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
lanspråkstagande av yttre fond	-83 472
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 050 000
Balanseras i ny räkning	1 810 139
Summa	2 776 667

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter, hyror och bredband	1	3 198 952	3 102 661
Övriga rörelseintäkter		27 670	29 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 226 622</b>	<b>3 132 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 123 079	-1 096 593
Övriga externa kostnader	3	-610 130	-537 112
Personalkostnader	4	-154 361	-149 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 278	-302 278
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 189 848</b>	<b>-2 085 117</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 036 774</b>	<b>1 047 020</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		15 369	21 777
Räntekostnader		-781 032	-884 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-765 663</b>	<b>-862 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>271 111</b>	<b>184 027</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>271 111</b>	<b>184 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>271 111</b>	<b>184 027</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	25 948 910	26 251 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>25 948 910</u>	<u>26 251 188</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 948 910</u>	<u>26 251 188</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		658	638
Övriga fordringar		22	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 053	54 866
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>58 733</u>	<u>55 511</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 230 996	932 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 230 996</u>	<u>932 263</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 289 729</u>	<u>987 774</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 238 639</u>	<u>27 238 962</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 601 813	1 601 813
Fond för yttre underhåll		2 936 016	1 886 016
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 537 829</b>	<b>3 487 829</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 505 556	3 371 529
Årets resultat		271 111	184 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 776 667</b>	<b>3 555 556</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 314 496</b>	<b>7 043 385</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 525 202	9 675 202
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 525 202</b>	<b>9 675 202</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 825 203	9 975 203
Leverantörsskulder		138 145	120 339
Skatteskulder		16 304	23 452
Övriga skulder		3 240	4 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 049	396 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 398 941</b>	<b>10 520 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 238 639</b>	<b>27 238 962</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 036 774	1 047 020
Avskrivningar	302 278	302 278
	<u>1 339 052</u>	<u>1 349 298</u>
Erhållen ränta	15 369	21 777
Erlagd ränta	-781 032	-884 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>573 389</b>	<b>486 305</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 222	61 290
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 566	-353 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>598 733</b>	<b>193 936</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-375 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-375 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>298 733</b>	<b>-181 064</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>932 263</b>	<b>1 113 327</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 230 996</b>	<b>932 263</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter, hyror och bredband

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt*	2 928 544	2 835 237
Hyror parkering	132 600	131 314
Bredband	137 808	136 110
<b>Summa</b>	<b>3 198 952</b>	<b>3 102 661</b>

Jämförelsetalen för 2024 har omklassificerats så att intäkter avseende obligatoriskt bredband redovisas tillsammans med årsavgifter och hyror i stället för som övriga rörelseintäkter. Omklassificeringen påverkar inte årets eller föregående års resultat eller eget kapital.

\*I årsavgiften ingår värme, kallvatten och varmvatten.

### Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	49 651	43 268
Värme	505 764	462 540
Vatten och Avlopp	218 946	239 031
Renhållning	70 288	72 708
Reparation och underhåll	103 642	72 525
Fastighetsskötsel	174 788	206 521
<b>Summa</b>	<b>1 123 079</b>	<b>1 096 593</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt	178 964	169 210
Försäkringspremier	56 041	40 785
Förvaltningskostnader	150 000	150 000
Revisionsarvoden	23 300	21 581
Bredband	137 946	136 894
Diverse omkostnader	63 879	18 642
<b>Summa</b>	<b>610 130</b>	<b>537 112</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	117 600	113 600
Summa	117 600	113 600
Sociala kostnader	36 761	35 534
<b>Summa</b>	<b>154 361</b>	<b>149 134</b>

### Noter till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	36 299 051	36 299 051
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	36 299 051	36 299 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-10 047 863	-9 745 585
-Årets avskrivning enligt plan	-302 278	-302 278
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 350 141</b>	<b>-10 047 863</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 948 910</b>	<b>26 251 188</b>
Taxeringsvärde byggnader	37 961 000	37 561 000
Taxeringsvärde mark	19 583 000	20 676 000
	<b>57 544 000</b>	<b>58 237 000</b>

## Not 6 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	9 825 203	9 975 203
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	9 525 202	9 675 202
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<b>19 350 405</b>	<b>19 650 405</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amortering	Utg. skuld
SBAB	2,59 %	2026-07-14	9 825 203	-	150 000	9 675 203
SBAB	4,20 %	2027-07-14	9 825 202	-	150 000	9 675 202
			<b>19 650 405</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>	<b>19 350 405</b>

Det översta lånet löper med rörlig ränta. I tabellen redovisas villkorsändringsdag för föreningens lån och angiven ränta avser räntesats per balansdagen. Lånen förlängs normalt vid villkorsändringsdag om inte annat beslut fattas av styrelsen.

## Övriga noter

### Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 363 000	33 363 000
	<b>33 363 000</b>	<b>33 363 000</b>

#### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24.

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Delphine Raimbault  
Styrelseordförande

Inger Persson

Linda Pleym

Ann-Christine Alenius

Mikael Gauffin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Linda Marika Pleym

### Styrelseledamot

Serienummer: 27683ae8f402ad[...]4a9d3138711ad

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-03-06 14:25:08 UTC



## INGER PERSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 5e8c9bd0339054[...]5919731891128

IP: 185.216.xxx.xxx

2026-03-07 15:44:34 UTC



## Lars Mikael Gauffin

### Styrelseledamot

Serienummer: c332a41a575f8c[...]1bf27c0487041

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-03-08 09:43:56 UTC



## DELPHINE RAIMBAULT

### Styrelseledamot

Serienummer: 0e7f0219adc04d[...]5a0507f4516d1

IP: 155.137.xxx.xxx

2026-03-08 09:44:27 UTC



## ANN-CHRISTINE ALENIUS

### Styrelseledamot

Serienummer: c678ab52dce42e[...]765e2c5f8ba78

IP: 212.181.xxx.xxx

2026-03-09 08:38:14 UTC



## VALON MAKOLLI

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 00748a7f709649[...]5bee24fbe7ad3

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-09 09:23:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.