

Bostadsrättsförening Hubertus

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsförening Hubertus

Org.nr: 745000-4499

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hubertus, 745000-4499, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsföreningens hus upplåta bostads- lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-04-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-06-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Lund Hubertus ga:1. Gemensamhetsanläggningen Lund Hubertus ga:1 ändamål är att förvalta undercentral för fjärrvärme, fastighetsförråd, tillfarts- och gångvägar, kvarterslekplats, ledningar för vatten och avlopp, ytterbelysning, centralantennanläggning (enligt Lantmäteriet).

Styrelse

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordförande	Paul Boardman	2027
Ledamot	Szidonia Ruggiero	2026
Ledamot	Daniel Tuvestam	Avgått
Ledamot	Joel Petersson	2026
Ledamot	Fredrik Bredhe	2026
Suppleant	Oscar Krüger	2026
Suppleant	Una Hauksdottir	2026
Suppleant	Elenor Lindstedt	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Ben Mahajerzadeh-Heidari Fineasity AB
Intern	Martina Knezevic

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stanislaw Nalepa och Mikael Krantz.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Hubertus 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 149 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adresser är Jägaregatan 150-466. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt och 5 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
65	64	20

Total tomtarea:	28 748	kvm
Total bostadsarea:	11 204	kvm
- varav bostadsrättsarea:	11 204	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-05-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Gästparkering	PreSäkra
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Försäkring traktor	Länsförsäkringar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 130 695 kr (222 218 kr 2024) och planerat underhåll för 34 371 kr (1 097 414 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades februari 2026 av K & B Förvaltning AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätt det 1 675 998 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 485 108 kr, detta motsvarar 311 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Takomläggning	2025-2026
Installation av bokningsystem till tvättstugor	2025
Byte av kv- & vv-ventiler	2024
Ny stolpbelysning	2024
Takomläggning	2024
Byte av hängränna och stuprör garage	2024
Trädbeskrning	2024
Ny belysning gemensamma utrymmen	2023
Rengöring räcke loftgångar	2023
Underhållsspolning avlopp	2023
Byte av golvbrunn	2022
Täckbark	2022
Asfaltering kring 6 st brunnar och 3 st potthål	2022
Taktvätt	2021
Fönsterbyte	2020
Besiktning av dörrar	2016
Målning av plank	2016
Byggt om 2 st lekplatser	2016
Skärmskydd	2015
Byte av ytterdörrar	2015
Ny gavel till soprum 2	2015



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-29 samt en extra föreningsstämma 2025-09-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 11 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 210 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 212 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår vatten och p-plats. Intäkterna från årsavgifterna avser att täcka löpande underhåll, driftskostnader, räntekostnader samt amortering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-tv samt värme enligt schablon.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	8 575	8 481	8 618	7 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 191	1 373	2 705	2 036
Förändring av underhållsfond	1 642	1 188	1 880	1 796
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	829	597	1 237	652
Sparande kr/kvm	224	257	309	234
Soliditet, %	22	35	28	13
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	761	750	750	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	550	539	539	524
Driftkostnad kr/kvm	348	321	311	318
Energikostnad kr/kvm	252	226	216	223
Ränta kr/kvm	39	40	42	16
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	150	204	200	167
Skuldsättning kr/kvm	2 351	832	970	1 108
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	2 351	832	970	1 108
Räntekänslighet (%)	3	1	1	2
Snittränta, (%)	1.64	4.72	4.32	1.48

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	594 000	6 695 520	- 2 331 518	1 373 096
Disposition enligt föreningsstämma			1 373 096	-1 373 096
Avsättning till underhållsfond		1 675 998	-1 675 998	
Ianspråktagande av underhållsfond		-34 371	34 371	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				2 190 937
Vid årets slut	594 000	8 337 147	- 2 600 049	2 190 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 958 422
Årets resultat före fondförändring	2 190 937
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 675 998
Ianspråktagande av underhållsfond	34 371
Summa över/underskott	- 409 112

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 409 112
Totalt	- 409 112

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	6 168 119	6 047 161
Övriga rörelseintäkter	3	2 406 937	2 433 462
Summa rörelseintäkter		8 575 056	8 480 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-130 695	-222 218
Planerat underhåll	5	-34 371	-1 097 414
Driftskostnader	6	-3 903 199	-3 594 393
Övriga kostnader	7	-640 880	-356 583
Personalkostnader	8	-1 054 915	-1 115 445
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-279 987	-412 316
Summa rörelsekostnader		-6 044 047	-6 798 369
RÖRELSERESULTAT		2 531 009	1 682 254
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		91 713	126 815
Räntekostnader		-431 785	-435 973
Summa finansiella poster		-340 072	-309 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 190 937	1 373 096
RESULTAT FÖRE SKATT		2 190 937	1 373 096
ÅRETS RESULTAT		2 190 937	1 373 096



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	11 030 337	11 302 415
Pågående nyanläggningar	11	18 988 591	0
Inventarier, maskiner och installationer	12	624 923	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 643 851	11 302 415
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 643 851	11 302 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		441 752	1 668 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	324 519	284 910
Kundfordringar		25 054	15 482
Summa kortfristiga fordringar		791 325	1 969 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	7 800 857	4 681 522
Summa kassa och bank		7 800 857	4 681 522
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 592 182	6 650 585
SUMMA TILLGÅNGAR		39 236 033	17 953 000



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		594 000	594 000
Underhållsfond		8 337 147	6 695 520
Summa bundet eget kapital		8 931 147	7 289 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 600 049	-2 331 518
Årets resultat		2 190 937	1 373 096
Summa fritt eget kapital		-409 112	-958 422
SUMMA EGET KAPITAL		8 522 035	6 331 098
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	26 340 945	9 324 245
Leverantörsskulder		2 673 067	526 037
Övriga skulder		181 087	307 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 518 899	1 464 014
Summa kortfristiga skulder		30 713 998	11 621 902
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		30 713 998	11 621 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 236 033	17 953 000



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 531 009	1 682 254
Avskrivningar		279 987	412 316
Summa		2 810 996	2 094 570
Erhållen ränta		91 713	126 815
Erlagd ränta		-431 785	-435 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 470 924	1 785 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 163 626	-98 857
Förändring av rörelseskulder		2 089 509	177 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 724 059	1 864 521
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående nyanläggningar		-18 988 591	0
Årets anskaffning av inventarier		-632 833	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 621 424	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		28 074 245	10 870 045
Amortering av låneskulder		-11 057 545	-12 415 845
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 016 700	-1 545 800
Årets kassaflöde		3 119 335	318 721
Likvida medel vid årets början		4 681 522	4 362 801
Likvida medel vid årets slut		7 800 857	4 681 522



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	25-120 år
Inventarier, maskiner och intallationer	5-25 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 160 919	6 039 961
Hyror p-platser/garage	7 200	7 200
Totalt årsavgifter och hyror	6 168 119	6 047 161



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 912	9 272
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	3 300	10 400
Uppvärmning	2 134 103	2 134 103
Överlåtelseavgifter	15 948	19 222
Övriga intäkter	15 234	28 025
Kommunikation	232 440	232 440
Totalt övriga rörelseintäkter	2 406 937	2 433 462

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparation fönster	5 300	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 303	4 050
Reparation markytor	27 065	75 704
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 191	25 983
Reparation tvättstuga	28 304	19 733
Reparation vatten och avlopp	15 838	37 325
Reparation uppvärmning	7 526	16 511
Reparation ventilation	27 219	30 125
Reparation telefon/TV	2 949	2 538
Övriga reparationer	0	10 248
Totalt reparationer	130 695	222 218

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, övrigt	0	20 925
Huskropp, tak	0	119 853
Huskropp, fasader	19 375	0
Huskropp, fönster	14 996	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	5 569
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	14 600
El, installationer	0	69 813
VA & sanitet, installationer	0	828 216
Underhåll markytor	0	38 438
Totalt planerat underhåll	34 371	1 097 414



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	340 619	285 639
Uppvärmning	1 938 521	1 740 516
Vatten och avlopp	549 800	504 359
Avfallshantering	211 813	225 536
Teknisk förvaltning	18 887	69 605
Serviceavtal	69 069	24 296
Besiktningkostnader	12 776	5 750
Systematiskt brandskyddsarbete	3 795	3 197
Snöröjning	0	4 125
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 500	1 967
Kommunikationskostnader	269 521	260 126
Försäkringar	177 336	169 924
Förbrukningsmaterial	51 685	56 482
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	256 876	242 870
Totalt driftskostnader	3 903 199	3 594 393

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	46 158	23 935
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	1 932
Förvaltningskostnader	202 449	196 769
Revision	64 900	7 150
Tele och post	20 492	11 948
Jurist- och advokatkostnader	8 061	71 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 157	21 746
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 183
Bankkostnader	2 470	2 432
Pantbrevskostnad	270 455	0
IT-tjänster	9 375	3 723
Övriga externa tjänster	3 563	14 238
Övriga externa kostnader	800	527
Totalt övriga kostnader	640 880	356 583

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	209 280	198 841
Moms på löner*	145 681	285 027
Pensionskostnader	18 749	19 314
Körersättning	2 568	875
Styrelsearvode	181 600	167 800
Löner till anställda	497 038	443 588
Totalt personalkostnader	1 054 915	1 115 445

Föreningen har haft 1 anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

*För 2024 är även kostnad för 2023.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	240 077	412 316
Markanläggningar	32 000	0
Inventarier, maskiner och installationer	7 910	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	279 987	412 316



	2025-12-31	2024-12-31
Not 10. Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 940 000	20 436 000
Summa:	33 940 000	20 436 000
Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	22 392 634	22 392 634
Mark	1 055 900	1 055 900
Markanläggningar	59 928	59 928
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	18 988 591	0
Omklassificeringar byggnader	-1 000 001	0
Omklassificeringar markanläggningar	1 000 000	0
Utgående anskaffningsvärden	42 497 052	23 508 462
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-12 146 119	-11 733 803
Markanläggningar	-59 928	-59 928
Årets avskrivning på byggnader	-240 077	-412 316
Årets avskrivning på markanläggningar	-32 000	-0
Utgående avskrivningar	-12 478 124	-12 206 047
Utgående redovisat värde	30 018 928	11 302 415
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 886 437	10 246 515
Mark	1 055 900	1 055 900
Markanläggningar	88 000	0
Pågående nyanläggningar	18 988 591	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	141 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	64 000 000
	197 000 000	176 000 000
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	625 550	0
Inköp	632 833	0
Utgående anskaffningsvärden	1 258 383	0
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-625 550	0
Årets avskrivningar	-7 910	0
Utgående avskrivningar	-633 460	0
Utgående redovisat värde	624 923	0
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	267 479	284 910
Upplupna ränteintäkter	57 040	0
Summa	324 519	284 910



Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	2 788	1 895
Transaktionskonto Handelsbanken	3 745 524	2 052 439
Transaktionskonto SBAB	4 052 545	2 627 188
Summa	7 800 857	4 681 522

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	2026-04-30	2,80 %	6 156 250	0
Fastighetslån SBAB	2026-08-31	2,69 %	6 187 500	0
Fastighetslån Swedbank	Löst		0	3 073 000
Fastighetslån Swedbank	Löst		0	3 543 900
Fastighetslån Swedbank	Löst		0	2 707 345
Fastighetslån SBAB	2026-11-30	2,50 %	6 218 750	0
Fastighetslån Swedbank*	2026-03-28	2,37 %	2 645 000	0
Fastighetslån Swedbank*	2026-02-27	2,40 %	2 998 100	0
Fastighetslån Swedbank*	2026-03-27	2,37 %	2 135 345	0
Summa skulder till kreditinstitut			26 340 945	9 324 245
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 340 945	-9 324 245
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-26 340 945	-9 324 245
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-26 340 945	-9 324 245

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	344 691	337 644
Upplupna räntekostnader	8 731	11 354
Förutbetalda intäkter	722 360	698 776
Upplupna revisionsarvoden	37 600	9 200
Upplupna kostnader	405 517	407 040
Summa	1 518 899	1 464 014



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07

Paul Boardman
Ordförande

Szidonia Ruggiero
Ledamot

Joel Petersson
Ledamot

Fredrik Bredhe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Martina Knezevic
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:45

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 07.05.2026 13:50

DOCUMENT ID:

By3Yhe90-g

ENVELOPE ID:

r1bnthgcA-g-By3Yhe90-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Hubertus.pdf
17 pages

SHA-512:

ae57c49db521d0885903aa7ef27c8ec359587008345d2
0c26eab1c86f6509c87856203f129ec446f19745f3979a4
c4789569735b625f27bdc61cdb8295e4e88

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
SZIDONIA RUGGIERO	 Signed	07.05.2026 14:44	eID	
	Authenticated	07.05.2026 14:43	Low	
Nils Joel Alexander Petersson	 Signed	07.05.2026 17:08	eID	
	Authenticated	07.05.2026 17:06	Low	
Paul Andrew Boardman	 Signed	08.05.2026 12:14	eID	
	Authenticated	08.05.2026 12:13	Low	
FREDRIK ALBIN BREDHE	 Signed	08.05.2026 12:23	eID	
	Authenticated	08.05.2026 12:14	Low	
MARTINA KNEZEVIC	 Signed	08.05.2026 12:48	eID	
	Authenticated	08.05.2026 12:44	Low	
BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI	 Signed	11.05.2026 12:45	eID	
	Authenticated	08.05.2026 13:14	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hubertus
Org.nr 745000-4499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hubertus för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi 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. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hubertus för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Martina Knezevic
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



Revisionsberättelse BRF Hubertus.pdf

(184633 byte)
SHA-512: 522d3fac2381be392ab894036fc79df2075c7
e1a9da215f3ea745b832ac44a6875cfb82fdf4cb3ab9e4
03e54991f140d16951a221dd584dd15a82fba633ef387

Underskrifter

2026-05-11 12:44:55 (CET)



Ben Mahajerzadeh-Heidari

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 13:02:21 (CET)



Martina Knezevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

500a7d84d0484d4422770c84d33c96580bb5e7f7882b065cf7829a92832f887c35e55a450c76d2d59d5aca0e228d98bb9fcbc2b99a95fd14ab20767798e06499



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

