



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄGAREN 5	1971	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 14 flerbostadshus.

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 172 bostadsrätter om totalt 11 954 kvm och 1 lokal om 1 170 kvm.

Byggnadernas totalyta är 13 126 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Wallsby	Ordförande
Alf Jakobsen	Styrelseledamot
Annika Gustafsson	Styrelseledamot
Jacob Larsson	Styrelseledamot
Margareta Kant	Styrelseledamot
Heléne Myrbäck	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ordförande jämte en ledamot

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor Borevision i Sverige AB
Alexander Reffgen Internrevisor
Marcus Gunnarsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022 ● Takrenovering och installation av solceller.
- 2023 ● Byte av torkskåp. Byte till ledameratur i trapporna.
- 2023-2026 ● Relining av dagvattenledningar och avloppsrör.
- 2024-2025 ● Installerat en fjärrvärmecentral för att komplettera vår geoanläggning.
- 2025 ● Slamsugning(utomhusrör) av våra dagvattenledningar. Renoverat och byggt om i tvättstugorna.
- 2026 ● Underhåll av geo-anläggningen. Backspolning av värmerör.

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Dränering av samtliga fastigheter, pågående.
- 2026 ● Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) är i planeringfasen.
- 2026-2027 ● Byte av värmekulvertar samt vattenledningar utomhus.
- 2027 ● Återställning efter grävarbetet. Gräsytor samt asfaltering, parkeringar inkluderade.
- 2028 ● Målning av träpartier, utomhus.

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Telenor
Dränering samt grävarbete.	Sydsverige Entreprenad
Ekonomi och fastighet	SBC
Försäkring	Länsförsäkringar
Parkeringsverksamhet	Apcoa
Projektledning (för dränering samt grävarbete)	Projektonomi
Renovering av rör	Repipe
Städ	LC renova
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad
Trädgård	Green Landskaping

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Sydsverige entreprenad för teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 229 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 718 327	-	9 995 489	9 531 706
Resultat efter fin. poster	1 515 061	-247 854	286 343	754 362
Soliditet (%)	14	16	24	23
Yttre fond	6 154 342	7 731 342	7 835 241	7 649 978
Taxeringsvärde	206 888 000	189 199 000	189 199 000	189 199 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	898	801	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	94,1	92,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 929	4 898	3 097	1 563
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 400	4 461	2 821	2 848
Sparande / kvm totalyta, kr	221	237	147	139
Elkostnad / kvm totalyta, kr	139	120	57	131
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	96	119	173	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	47	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	286	265	316
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,02	2,01	-
Räntekänslighet (%)	5,81	5,45	3,87	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	774 700	-	-	774 700
Fond, yttre underhåll	7 731 342	-1 875 000	298 000	6 154 342
Balanserat resultat	3 461 365	1 627 146	-298 000	4 790 511
Årets resultat	-247 854	247 854	1 515 061	1 515 061
Eget kapital	11 719 553	0	1 515 061	13 234 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 088 511
Årets resultat	1 515 061
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 000
Totalt	6 305 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	227 155
Balanseras i ny räkning	6 532 727

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 718 329	11 419 629
Övriga rörelseintäkter	3	324 969	1 793
Summa rörelseintäkter		13 043 298	11 421 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 172 920	-7 849 563
Övriga externa kostnader	9	-555 493	-585 461
Personalkostnader	10	-333 090	-317 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 156 500	-1 266 276
Summa rörelsekostnader		-9 218 002	-10 019 042
RÖRELSERESULTAT		3 825 295	1 402 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 051	229 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 326 285	-1 879 669
Summa finansiella poster		-2 310 234	-1 650 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 515 061	-247 854
ÅRETS RESULTAT		1 515 061	-247 854

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	43 429 896	43 004 688
Markanläggningar	13	56 851	65 491
Maskiner och inventarier	14	107 641	150 709
Pågående projekt	15	43 815 813	17 181 440
Summa materiella anläggningstillgångar		87 410 201	60 402 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 410 701	60 402 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 528	50 797
Övriga fordringar	17	4 196 427	5 895 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	205 010	219 992
Summa kortfristiga fordringar		4 474 965	6 165 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 279	7 838 201
Summa kassa och bank		7 279	7 838 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 482 244	14 004 083
SUMMA TILLGÅNGAR		91 892 945	74 406 910

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		774 700	774 700
Fond för yttre underhåll		6 154 342	7 731 342
Summa bundet eget kapital		6 929 042	8 506 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 790 511	3 461 365
Årets resultat		1 515 061	-247 854
Summa fritt eget kapital		6 305 572	3 213 511
SUMMA EGET KAPITAL		13 234 614	11 719 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	58 172 952	46 055 452
Summa långfristiga skulder		58 172 952	46 055 452
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	12 708 000	12 500 000
Leverantörsskulder		5 893 306	2 583 559
Skatteskulder		11 706	16 648
Övriga kortfristiga skulder		29 095	93 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 843 272	1 438 696
Summa kortfristiga skulder		20 485 379	16 631 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 892 945	74 406 910

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 825 295	1 402 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 156 500	1 266 276
	4 981 795	2 668 657
Erhållen ränta	15 964	229 435
Erlagd ränta	-2 285 188	-1 827 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 712 571	1 070 817
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 521	-129 614
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 604 377	2 497 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 288 427	3 439 164
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 164 373	-17 181 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 164 373	-17 181 440
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 000 000	22 000 000
Amortering av lån	-674 500	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 325 500	21 525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 550 446	7 782 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 637 644	5 854 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 087 198	13 637 644

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Sekundärbyggnader	2,05 %
Fasader	3,14 %
Dörrar & portar	1,82 %
Ventilation	3,88 %
Stomme och grund	1,73 %
Yttertak	2,50 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 925 669	10 460 634
Hysesintäkter garage	182 456	187 561
Hysesintäkter förråd	61 088	60 879
Intäkter kabel-TV	152 736	151 966
Bredband	206 400	192 289
Intäkt parkeringsbolag, moms	68 979	0
IntäktParkeringsbolag	7 940	0
Intäkter solel, moms	37 144	278 470
Gemensamhetslokal	0	700
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	543
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	0	71
Pantsättningsavgift	9 363	11 889
Överlåtelseavgift	20 543	18 629
Administrativ avgift	9 304	3 136
Andrahandsuthyrning	13 982	30 101
Vidarefakturerade kostnader	22 293	14 347
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	8 415
Öres- och kronutjämning	12	-1
Summa	12 718 329	11 419 629

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Skattereduktion	0	1 273
Övriga intäkter	218 379	520
Försäkringsersättning	97 243	0
Återbäring försäkringsbolag	9 347	0
Summa	324 969	1 793

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	433 957	238 201
Fastighetsskötsel utöver avtal	55 066	62 412
Fastighetsskötsel gård enl avtal	331 000	289 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	46 635	2 575
Larm och bevakning	1 513	8 371
Städning enligt avtal	285 953	230 240
Städning utöver avtal	3 650	0
Besiktningar	98 119	15 700
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	218 219
Brandskydd	90 681	21 272
Myndighetstillsyn	0	9 999
Gårdkostnader	1 501	221
Gemensamma utrymmen	8 709	90
Garage/parkering	4 512	131
Snöröjning/sandning	158 562	61 011
Serviceavtal	8 510	375
Fordon	0	209
Förbrukningsmaterial	22 974	18 907
Summa	1 551 342	1 177 808

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	2 225
Bostadsrättslägenheter	10 000	0
Tvättstuga	46 834	17 356
Trapphus/port/entr	7 950	9 915
Dörrar och lås/porttele	30 338	29 384
VVS	48 159	24 895
Värmeanläggning/undercentral	25 558	0
Ventilation	0	21 240
Elinstallationer	31 136	1 614
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 750	6 050
Tak	0	11 550
Fönster	24 893	6 324
Balkonger/altaner	0	1 413
Vattenskada	555 775	20 779
Summa	784 393	152 745

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	55 038	0
VVS	24 273	0
Värmeanläggning	0	1 875 000
Elinstallationer	46 844	0
Fasader	101 000	0
Summa	227 155	1 875 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 830 855	1 574 116
Uppvärmning	1 259 702	1 567 902
Vatten	567 691	614 436
Sophämtning/renhållning	175 987	179 520
Grovsopor	0	3 686
Summa	3 834 235	3 939 660

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 822	0
Självrisk	0	50 770
Kabel-TV	161 069	119 958
Bredband	231 495	221 272
Fastighetsskatt	307 408	312 350
Korr. fastighetsskatt	-18 000	0
Summa	775 794	704 350

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 641	7 960
Tele- och datakommunikation	746	0
Juridiska åtgärder	38 501	12 500
Inkassokostnader	4 092	2 158
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4	150
Revisionsarvoden extern revisor	26 875	22 875
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	3 000
Styrelseomkostnader	3 347	835
Fritids och trivselkostnader	414	2 149
Föreningskostnader	33 676	10 268
Förvaltningsarvode enl avtal	263 947	188 694
Överlåtelsekostnad	20 580	20 137
Pantsättningskostnad	8 232	12 033
Administration	18 093	15 448
Konsultkostnader	74 746	234 654
Föreningsavgifter	52 600	52 600
Summa	555 493	585 461

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	132 300	133 096
Löner till kollektivanst	137 300	124 350
Övriga arvoden	1 998	0
Arbetsgivaravgifter	61 492	60 296
Summa	333 090	317 742

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 163 889	1 442 293
Dröjsmålsränta	1 346	67
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Övriga finansiella kostnader	161 050	437 305
Summa	2 326 285	1 879 669

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 248 491	57 248 491
Årets inköp	1 530 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 778 491	57 248 491
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 243 804	-13 029 236
Årets avskrivning	-1 104 792	-1 214 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 348 595	-14 243 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 429 896	43 004 688
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 369 000</i>	<i>1 369 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 112 000	119 169 000
Taxeringsvärde mark	60 776 000	70 030 000
Summa	206 888 000	189 199 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 370	86 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 370	86 370
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 879	-12 239
Årets avskrivning	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 519	-20 879
Utgående restvärde enligt plan	56 851	65 491

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	420 289	420 289
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	420 289	420 289
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-269 580	-226 512
Årets avskrivning	-43 068	-43 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-312 648	-269 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 641	150 709

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	17 181 440	0
Årets investeringar	26 634 373	17 181 440
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	43 815 813	17 181 440

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 342	66 376
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	19 892	0
Övriga kortfristiga fordringar	29 274	29 274
Transaktionskonto	3 510 105	4 730 627
Borgo räntekonto	569 814	1 068 816
Summa	4 196 427	5 895 093

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 212	0
Förutbet fast skötsel	0	30 938
Förutbet städ	48 436	46 546
Förutbet försäkr premier	96 385	93 822
Förutbet kabel-TV	0	40 222
Förutbet bredband	24 732	8 455
Förutbet förvaltning	32 159	0
Upplupna intäkter	0	9
Upplupna ränteintäkter	86	0
Summa	205 010	219 992

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-07-14	3,97 %	2 499 433	2 599 433
SBAB	2028-09-15	4,11 %	14 791 019	14 991 019
SBAB	2028-09-15	4,37 %	6 740 000	6 840 000
SBAB	2027-03-16	3,56 %	9 825 000	9 925 000
SEB	2028-12-28	2,98 %	12 000 000	12 000 000
SEB	2026-12-28	2,43 %	12 078 000	12 200 000
SEB	2028-08-28	2,65 %	7 960 000	
SEB	2028-11-28	2,81 %	4 987 500	
Summa			70 880 952	58 555 452
Varav kortfristig del			12 708 000	12 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 120 952 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	112 825	1 051
Uppl kostn el	159 662	234 397
Uppl kostnad Värme	223 468	34 027
Uppl kostn räntor	93 492	52 395
Uppl kostn vatten	64 948	48 448
Uppl kostnad Sophämtning	12 302	12 546
Uppl kostn bredband	5 976	0
Uppl kostnad arvoden	81 582	78 206
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 633	24 573
Förutbet hyror/avgifter	1 063 384	953 053
Summa	1 843 272	1 438 696

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 387 000	59 387 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdatering av underhållsplanen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Alf Jakobsen
Styrelseledamot

Annika Gustafsson
Styrelseledamot

Dan Wallsby
Ordförande

Heléne Myrbäck
Styrelseledamot

Jacob Larsson
Styrelseledamot

Margareta Kant
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Revisor

Alexander Reffgen
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 20:14

DOCUMENT ID:

SygSODm66Ze

ENVELOPE ID:

B1SOvX66Zg-SygSODm66Ze

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Jägaren i Lund, 745000-4192 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

aa6397738c97fd374e3f123dd43492c580d97edcf94b32f2b68a1d3835e714fa135d6d814ef49d964d628b21c67e8af8d8f205dfef555565365582992586e32d

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 (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGARETA KANT kantmargareta@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:09 28.04.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.161.167
2. HELÉNE PIA MARGARETA MYRBÄCK helenemyrback@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:44 28.04.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.163.224
3. ALF ANDRÉ JAKOBSEN affa57@me.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:53 28.04.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 117.193.94.48
4. DAN WALLSBY dan.wallsby@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:32 29.04.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.165.223
5. Jacob Larsson jacoblarsson37@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 16:53 03.05.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.117.91
6. ANNIKA GUSTAFSSON annika.gson@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:20 27.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.160.6
7. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:38 04.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75
8. ALEXANDER REFFGEN reffgen@yahoo.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:46 05.05.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.162.132

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

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 HSB Bostadsrättsförening Jägaren i Lund, org.nr. 745000-4192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jägaren 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 Jägaren 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Reffgren
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 20:14

DOCUMENT ID:

ByHuvXapWg

ENVELOPE ID:

HkxruDQ6p-l-ByHuvXapWg

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Jägaren i Lund - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

5ed2b4c769fba2489ce44243d37a81123950db94101b2f
311841710e340b51c71fb0a12f1852d3452a158b8277b3
16371496b5b27938da8b2f72bd51283ef2ac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	04.05.2026 16:36	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	04.05.2026 16:35	Low	IP: 81.170.170.75
2. ALEXANDER REFFGEN	Signed	05.05.2026 10:43	eID	Swedish BankID
reffgen@yahoo.com	Authenticated	05.05.2026 10:42	Low	IP: 213.112.162.132

* 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

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

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