



Årsredovisning 2025

HSB Brf S:t Peter i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf S:t Peter i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-7469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Peter 34	1981-01-01	1979
Sankt Peter 35	1981-01-01	1929

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	3 650
3	lokaler (hyresrätt)	50
89	garageplatser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 060
Totalt 174 objekt		11 760

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 21 st 3 rok, 19 st 4 rok, 18 st 5 rok, 7 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Liden	Ordförande, vald till 2026
Ulf Holm	Vice ordförande, vald till 2026
Marianne Rehnstedt	Sekreterare, vald till 2026
Dagmar Westerling	Ledamot, vald till 2027
Pär Ragnarsson	Ledamot, vald till 2027
Marianne Jakobsson	Ledamot, vald till 2027
Björn Eek	Ledamot, vald till 2027

Vid ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Lidén, Ulf Holm och Marianne Rehnstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Liden, Marianne Rehnstedt, Dagmar Westerling och Ulf Holm.

Revisorer har varit: Anita Bruun med Ingvar Flinck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Lars Staffansson (ordförande), Cecilia Wadsö Lecaros och Katarina Ekdahl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 19 mars 2025 av styrelsen tillsammans med konsult och förvaltare från HSB Skåne.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

- Samtliga fönster utom dem mot gatan på Sankt Laurentiigatan 10 har målats. Skicket på fönstren är mycket gott. Ett fåtal rötskador åtgärdades
- Bredbandsnätet har uppdaterats till högre hastighet.
- Tele2 har uppdaterat samtliga kabelTV kanaler till HD kvalitet (bättre upplösning och skärpa)
- Klippt träd, buskar samt nyplanerat rabatter enligt plan.
- Arbetet med att anlägga en äng vid den tidigare mindre gräsmattan vid cykelförrådet vid Sankt Laurentiigatan har fortsatt.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är påbörjad och kommer att slutföras 1 kvartalet 2026.
- Radonmätning i ett urval lägenheter har utförts enligt krav från kommunen

Utförda renoveringar

- Pergolorna på låghusens balkonger (det svarta trävirket) har bytts ut på 10 balkonger. Återstående kommer att bytas ut under 2026

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

- Relining av avloppen för ett par av låghusen kommer att utföras 2026.
- Utbyte av återstående pergolor på låghusens balkonger 2026.
- Målning av trävirke i burspråk och balkongfronter.
- Nytt papptak på Sankt Laurentiigatan 10

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	226	207	185	168
Skuldsättning, kr/kvm	2 967	3 026	3 091	3 159	3 226
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 977	3 039	3 104	3 185	3 244
Räntekänslighet, %	4	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	202	182	168	145	145
Årsavgifter, kr/kvm	713	678	646	627	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	90	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	786	745	720	667	656
Nettoomsättning, tkr	9 217	8 739	8 261	7 789	7 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 204	1 159	736	757	654
Soliditet, %	33	34	32	30	29

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållsåtgärder i form av målning av fönster.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 243 188 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och höjda räntekostnader) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 563 100	0	0	8 563 100
Underhållsfond, kr	5 198 555	0	-2 037 383	3 161 172
S:a bundet eget kapital, kr	13 761 655	0	-2 037 383	11 724 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 642 164	1 159 200	2 037 383	7 838 747
Årets resultat, kr	1 159 200	-1 159 200	-1 204 056	-1 204 056
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 801 364	0	833 327	6 634 691
S:a eget kapital, kr	19 563 019	0	-1 204 056	18 358 963

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 635 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 672 383 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 801 364
Årets resultat, kr	-1 204 056
Reservation till underhållsfond, kr	-635 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 672 383
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 634 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 634 691
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 216 654	8 739 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 518	26 783
Summa Rörelseintäkter		9 241 172	8 766 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 045 453	-5 169 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 984	-183 654
Personalkostnader	Not 6	-117 227	-99 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 412	-1 324 510
Summa Rörelsekostnader		-9 716 075	-6 776 850
Rörelseresultat		-474 903	1 989 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 538	-830 636
Summa Finansiella poster		-729 153	-830 178
Resultat efter finansiella poster		-1 204 056	1 159 200
Resultat före skatt		-1 204 056	1 159 200
Årets resultat		-1 204 056	1 159 200



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 589 149	54 937 561
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	407 991	23 418
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 997 140	54 960 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		53 997 640	54 961 480

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		980	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	36 979	161 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 051	47 458
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		95 010	209 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 024 111	2 434 993
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 024 111	2 434 993
Summa Omsättningstillgångar		2 119 121	2 644 113
Summa Tillgångar		56 116 761	57 605 593



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 563 100	8 563 100
Fond för yttre underhåll		3 161 172	5 198 555
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		11 724 272	13 761 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 838 747	4 642 164
Årets resultat		-1 204 056	1 159 200
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		6 634 691	5 801 364
Summa Eget kapital		18 358 963	19 563 019

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 312 540	20 082 725
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 312 540	20 082 725
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 549 505	15 498 975
Leverantörsskulder		574 572	326 006
Skatteskulder	Not 14	124 268	27 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	886 878	995 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 310 036	1 112 232
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 445 259	17 959 849
Summa Skulder		37 757 799	38 042 574

Summa Eget kapital och skulder		56 116 761	57 605 593
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-474 903	1 989 378
-----------------	----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 348 412	1 324 510
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 348 412	1 324 510
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	385	458
----------------	-----	-----

Erlagd ränta	-663 252	-855 239
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 642	2 459 107
---	----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
--	---	---

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 496	30 406
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	368 594	-124 040
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	354 097	-93 634
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 740	2 365 473
---	----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-384 573	-23 418
---	----------	---------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
--	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-384 573	-23 418
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-719 655	-764 160
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
---	---	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-719 655	-764 160
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-539 488	1 577 895
-------------------------	-----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	2 563 599	985 705
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	2 024 111	2 563 599
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

8 -120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 43 893 195 kr.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 101 272	4 858 440
	Årsavgifter lokaler	3 241 775	3 079 708
	Hyror lokaler	49 092	48 132
	Hyror garage och parkeringsplatser	691 097	679 832
	Hyror förbrukningsbaserad	22 014	19 034
	Hyror övrigt	24 295	12 000
	Övriga primära intäkter	112 812	87 824
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 242 357	8 784 969
	Hysesbortfall	-25 703	-45 524
	<i>Summa</i>	-25 703	-45 524
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 216 654	8 739 445

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 518	26 783
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 518	26 783

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 546 283	-1 305 331
	Snö och halk-bekämpning	-8 870	-9 698
	Reparationer	-333 686	-546 279
	Planerat underhåll	-2 672 384	-168 264
	El	-416 044	-411 081
	Uppvärmning	-1 520 659	-1 403 900
	Vatten	-436 687	-321 976
	Sophämtning	-179 889	-196 642
	Fastighetsförsäkring	-100 714	-97 419
	Kabel-TV och bredband	-197 696	-192 382
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-627 342	-502 120
	Övriga driftkostnader	-5 200	-14 231
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 045 453	-5 169 323

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-909	-1 273
	Administrationskostnader	-23 844	-31 739
	Extern revision	-18 000	-14 000
	Konsultkostnader	-116 604	-77 028
	Medlemsavgifter	-25 600	-25 600
	Föreningsverksamhet	-14 860	-16 460
	Övriga förvaltningskostnader	-5 167	-17 553
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-204 984	-183 654
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 107	-82 425
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Sociala avgifter	-14 146	-11 688
	Övriga personalkostnader	-6 244	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-117 227	-99 363
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 348 412	-1 324 510
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 348 412	-1 324 510

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 875 339	72 875 339
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 485 000	5 485 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 360 339	78 360 339
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 422 778	-22 098 267
	Årets avskrivningar	-1 348 412	-1 324 510
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 771 190	-23 422 778
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 589 149	54 937 561
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	106 100 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 563 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	96 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	12 724 000	15 198 000
	<i>Summa</i>	277 287 000	258 498 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 908 000	45 908 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 908 000	45 908 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	23 418	0
	Årets investeringar: pergola	384 573	23 418
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	407 991	23 418
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	128 607
	Övriga fordringar	36 979	33 056
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	36 979	161 663

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	25 315	24 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 736	22 690
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	57 051	47 458

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

Kassa och bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 013 469	2 427 596
Sparbanken Skåne Swish-konto	10 642	7 397
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 024 111	2 434 993

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,65%	2027-10-28	7 326 380	150 000
Stadshypotek AB	1,35%	2027-01-30	5 430 000	120 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-06-30	3 539 600	80 000
SEB	2,33%	2026-06-28	7 842 525	178 020
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-30	3 786 745	81 000
Stadshypotek AB	2,70%	2028-09-30	6 981 300	155 140
			34 906 550	764 160

Långfristig del	19 312 540
Nästa års amortering av långfristig skuld	425 140
Lån som ska konverteras inom ett år	15 168 870
Kortfristig del	15 594 010
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	764 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 056 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder	124 268	27 373
<i>Summa Skatteskulder</i>	124 268	27 373

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	9 124
Inre fond	886 754	987 077
Övriga kortfristiga skulder	124	-938
<i>Summa Övriga skulder</i>	886 878	995 263

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	810 516	786 299
Upplupna räntekostnader	112 920	46 634
Övriga upplupna kostnader	386 600	279 299
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 310 036	1 112 232

Årsredovisningen blev klar 2026-04-10.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening S:t Peter i Lund, org.nr. 716406-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening S:t Peter 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 S:t Peter 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 revisionssed 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Bruun
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf S:t Peter i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Lidén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:33:46



Pär Ragnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:10:11



Marianne Rehnstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:34:14



**Dagmar Elisabet
Bengtsdotter Westerling**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:08:20



Marianne Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 23:12:42



Björn Eek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:21:54



Ulf Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:28:21



Anita Bruun

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 19:45:16



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:17:35



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf S:t Peter i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anita Bruun

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 18:07:02



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:17:10



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.