



Välkommen till årsredovisningen för Brf Green Hub

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-29 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
Diplomet 1	2024	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 4094 kvm och 1 lokal om 83 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 177 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andy Truong	Ordförande
Chi Ying Fredrik Sy	Styrelseledamot
Elin Westerhult	Styrelseledamot
Esther Lajay Babasasa	Styrelseledamot
Lenny Erlesand	Styrelseledamot
Steven Philip Hanny	Styrelseledamot
Agnedy Turowiecki Johansson	Suppleant
Edith Viktoria Maria Rosell	Suppleant

Valberedning

Anton Hanny
Parsa Messri

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Patrik Hansén Extern revisor Access Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Försäkring	Söderberg & Partners
Marsköttsel	Bjäre Entreprenad
Sopsug	Lunds Renhållningsverk
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen genomfört en omförhandling av ett av sina lån, vilket resulterade i att lånet bands på två år hos Nordea. I samband med detta bytte föreningen långgivare från Sparbanken Skåne. Åtgärden genomfördes i syfte att skapa ökad förutsägbarhet avseende föreningens räntekostnader.

Under året har föreningen även erhållit utbetalning från Sundprojektet avseende räntegaranti i enlighet med överlåtelseavtalet.

Föreningens kostnader har under året påverkats av det rådande ränteläget, vilket medfört ökade räntekostnader. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 procent från och med 2026 i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen ingått nya avtal avseende medlemskap i Bostadsrätterna, digital kommunikationsplattform via Boappa samt försäkringsförmedling genom Söderberg & Partners.

Övriga uppgifter

Föreningen är en nyproducerad bostadsrättsförening och 2025 utgör det första räkenskapsåret med en styrelse bestående av boende i föreningen. Styrelsen har under året fokuserat på att etablera rutiner för föreningens långsiktiga förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 000 189	515 716	-
Resultat efter fin. poster	-1 184 809	-	-
Soliditet (%)	75	75	-
Yttre fond	532 000	266 000	-
Taxeringsvärde	105 846 000	23 130 000	23 130 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	974*	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	83,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 938	14 014	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 661	13 736	-
Sparande / kvm totalyta, kr	340	0	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	103*	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	73*	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	50*	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	226*	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	-	-
Räntekänslighet (%)	15,18	14*	-

* Vissa nyckeltal under 2024 har beräknats i enlighet med föreningens registrerade ekonomiska plan, eftersom inflyttning skedde i november 2024.

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 el och vatten (totalt 252 382 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat vilket främst beror på avskrivningar på byggnaden samt räntekostnader. Detta är vanligt förekommande i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Styrelsen bedömer därför att föreningens ekonomi är stabil trots det redovisade underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	180 935 500	-	-	180 935 500
Fond, yttre underhåll	266 000	-	266 000	532 000
Balanserat resultat	-266 000	0	-266 000	-532 000
Årets resultat	0	0	-1 187 617	-1 187 617
Eget kapital	180 935 500	0	-1 187 617	179 747 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-266 000
Årets resultat	-1 187 617
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 000
Totalt	-1 719 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 719 617

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	4 000 188	515 717
Övriga rörelseintäkter	3	100 300	0
Summa rörelseintäkter		4 100 488	515 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 089 266	-150 134
Övriga externa kostnader	8	-410 640	-144 981
Personalkostnader	9	-45 076	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 608 260	0
Summa rörelsekostnader		-4 153 241	-295 116
RÖRELSERESULTAT		-52 753	220 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 882	25 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 138 938	-245 653
Summa finansiella poster		-1 132 056	-220 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 184 809	0
Skatt		-2 808	0
ÅRETS RESULTAT		-1 187 617	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	235 727 240	238 335 500
Summa materiella anläggningstillgångar		235 727 240	238 335 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 727 240	238 335 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 476	144 068
Övriga fordringar	12	2 185	1 369 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 907	85 941
Summa kortfristiga fordringar		114 568	1 599 573
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	293 824
SBC klientmedel i SHB		2 394 408	129 496
Summa kassa och bank		2 394 408	423 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 508 976	2 022 893
SUMMA TILLGÅNGAR		238 236 216	240 358 393

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 935 500	180 935 500
Fond för yttre underhåll		532 000	266 000
Summa bundet eget kapital		181 467 500	181 201 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-532 000	-266 000
Årets resultat		-1 187 617	0
Summa ansamlad förlust		-1 719 617	-266 000
SUMMA EGET KAPITAL		179 747 883	180 935 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	37 747 200	38 016 000
Summa långfristiga skulder		37 747 200	38 016 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 315 200	19 468 800
Leverantörsskulder		92 624	198 574
Skatteskulder		2 808	0
Övriga kortfristiga skulder		78 171	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 252 330	1 738 845
Summa kortfristiga skulder		20 741 133	21 406 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 236 216	240 358 393

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 753	220 601
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 608 260	0
	2 555 507	220 601
Erhållen ränta	6 882	52
Erlagd ränta	-1 065 816	-245 653
Erhållen utdelning	0	25 000
Betald inkomstskatt	-2 808	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 493 765	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 485 005	-1 578 121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-585 282	-33 617 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 393 488	-35 195 323
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-110 447 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 447 060
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	180 935 500
Upptagna lån	19 158 595	57 600 000
Amortering av lån	-19 580 995	-115 200
Förändring av checkräkningskredit	0	-97 967 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-422 400	140 452 550
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 971 088	-5 189 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	423 320	5 613 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 394 408	423 320

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Green Hub är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	1,00 %
Balkonger	1,67 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Restpost	2,00 %

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

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

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	3 320 275	451 742
Hysesintäkter lokaler, moms	177 911	0
Deb. fastighetsskatt, moms	15 300	0
Bredband	183 000	22 645
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-33 407	0
Varmvatten, moms	71 390	0
El, moms	185 439	0
Intäkter solel, moms	33	164
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	0
Övernattnings-/gästlägenhet	15 900	0
Påminnelseavgift	2 400	0
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	12 348	36 099
Överlåtelseavgift	23 483	4 299
Administrativ avgift	3 185	49
Andrahandsuthyrning	18 620	717
Vidarefakturerade kostnader	3 315	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	345	0
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	4 000 188	515 717

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	100 300	0
Summa	100 300	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	75 509	13 698
Gårdkostnader	698	0
Gemensamma utrymmen	3 064	0
Snöröjning/sandning	14 388	1 871
Serviceavtal	28 177	10 268
Summa	121 836	25 837

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	2 675	0
Hissar	10 932	4 957
Summa	13 607	4 957

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	291 877	50 054
Uppvärmning	220 768	47 404
Vatten	188 124	0
Sophämtning/renhållning	201 437	21 882
Summa	902 206	119 340

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 617	0
Summa	51 617	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	9 323	369
Tele- och datakommunikation	5 134	563
Inkassokostnader	6 829	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	0
Styrelseomkostnader	999	0
Fritids och trivselkostnader	2 438	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	302 129	47 479
Överlåtelsekostnad	32 936	8 024
Pantsättningskostnad	18 527	54 180
Administration	11 837	4 965
Avräkning entreprenad	0	29 401
Summa	410 640	144 981

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 300	0
Arbetsgivaravgifter	10 776	0
Summa	45 076	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 138 938	245 653
Summa	1 138 938	245 653

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 335 500	127 888 440
Årets inköp	0	110 447 060
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	238 335 500	238 335 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 608 260	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 608 260	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 727 240	238 335 500
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 205 284</i>	<i>26 144 487</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 326 000	0
Taxeringsvärde mark	20 520 000	23 130 000
Summa	105 846 000	23 130 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 185	0
Momsavräkning	0	2 164
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 367 400
Summa	2 185	1 369 564

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 682	6 072
Förutbet fast skötsel	0	31 061
Förutbet försäkr premier	14 789	44 223
Upplupna intäkter	23 436	4 585
Summa	82 907	85 941

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	Löst			19 161 600
Sparbanken Skåne	2026-11-10	3,10 %	19 008 000	19 161 600
Sparbanken Skåne	2028-11-10	3,15 %	19 008 000	19 161 600
Nordea	2027-10-20	2,71 %	19 046 400	
Summa			57 062 400	57 484 800
Varav kortfristig del			19 315 200	19 468 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 758 400 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-479	2 331
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	2 884
Uppl kostn el	34 432	30 178
Uppl kostnad Värme	32 878	29 778
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	73 122	0
Uppl kostn vatten	44 076	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 108	13 301
Upplu kostnad förvaltning	-2 058	0
Förutbet hyror/avgifter	312 483	292 973
Övriga uppl kostn och förutb int	720 768	1 367 400
Summa	1 252 330	1 738 845

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 600 000	57 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Malmö kommun

Andy Truong
Ordförande

Chi Ying Fredrik Sy
Styrelseledamot

Elin Westerhult
Styrelseledamot

Esther Lajay Babasasa
Styrelseledamot

Lenny Erlesand
Styrelseledamot

Steven Philip Hanny
Styrelseledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 13:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 20:06

DOCUMENT ID:

SJl9BoyVpZe

ENVELOPE ID:

ryqHsJVabl-SJl9BoyVpZe

DOCUMENT NAME:

Brf Green Hub, 769637-9978 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

639b427de110ba9312547794c674e56524eadc11534a40c7a23fd7d8d045bc4759977acccae8bc9fa3a5ddcc71e778ba44cd19b3df5766fa086255ebda3a1698

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. Chiwi Andy Truong andychiwi.truong@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:00 20.04.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 93.182.169.252
2. Esther Lajay Babasasa estherbabasasa@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:52 21.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
3. CHI YING FREDRIK SY fredrik.sy@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:43 21.04.2026 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.84.61
4. ELIN PAULINA WESTERHULT elin@westerhult.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 08:22 21.04.2026 06:16	eID Low	Swedish BankID IP: 93.182.169.19
5. Steven Philip Hanny stevenhanny@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:04 27.04.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 93.182.168.207
6. LENNY ERLESAND lenny@erlesand.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 20:35 21.04.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.98.194
7. PATRIK ANDERS IVAR HANSEN patrik.hansen@accessrevision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 13:32 03.05.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 212.237.200.102

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Green Hub
Org.nr. 769637-9978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Green Hub för år 2025. Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Green Hub för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 13:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 20:06

DOCUMENT ID:

Sy5BjyETZg

ENVELOPE ID:

ry5SjyNTWx-Sy5BjyETZg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Green Hub.pdf

2 pages

SHA-512:

240fb4d45f14571cde7ec33ff3cf20109df77093e738b84
517bbb43643b386e53eb0291ef876ad42e04b8add7cdcc
b37981ce31b6af44b447c506e3352dd6e23

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN	Signed	03.05.2026 13:32	eID	Swedish BankID
patrik.hansen@accessrevision.se	Authenticated	03.05.2026 13:31	Low	IP: 212.237.200.102

* 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