



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄGAREN 5	1971	Lund

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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
Marcus Gunnarson	Ordförande (Avgått: 2025-01-15)
Annika Gustafsson	Styrelseledamot
Heléne Myrbäck	Styrelseledamot
Jacob Larsson	Styrelseledamot
Margareta Kant	Styrelseledamot
Nils Jönsson	Styrelseledamot
Viktor Anders Olof Hallbeck	Styrelseledamot

Valberedning

Bela Reller
Olof Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ordförande jämte en ledamot.

Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor	Borevision i Sverige AB
Alexander Reffgen	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025**
- Föreningen har från 2025 en ny leverantör för trädgården.
 - Installerat en fjärrvärmecentral för att komplettera vår geonläggning.
 - Omförhandlat Elavtal
 - Nytt bredbandsavtal via Telenor.
 - Relining av rör är pågående.
 - Byte av torkskåp. Byte till ledameratur i trapporna.
 - Installation av solceller är slutfört.
 - Relining av rör är pågående.
 - Översyn av ventilationen är pågående.

Planerade underhåll

- 2025**
- Slamsugning(utomhusrör) av våra dagvattenrör.
 - Renovering och ombyggnad i tvättstugorna.
 - Dränering av samtliga fastigheter.
 - Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) är i planeringsfasen.
 - Byte av värmekulvertar samt vattenledningar utomhus.
- 2026**
- Planer för nytt tv avtal via Telenor för att få ner de kollektiva kostnaderna.
- 2026-2027**
- Återställning efter grävarbetet. Gräsytor samt asfaltering, parkeringar inkluderade.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Försäkring	Länsförsäkringar
Renovering av rör	Repipe
Städ	LC renova

Ekonomi och fastighet	SBC
Tv	Tele2
Ventilation	Climat 80
Trädgård	Green Landskaping (Skapland)
Teknisk förvaltning (vaktmästare)	Sydsverige Entreprenad
Parkeringsverksamhet	Apcoa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Två nya avtal: Sydsverige Entreprenad samt Green Landskaping (Skapland) och ett omförhandlat/uppdaterat avtal med Apoca parkering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 227 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 419 629	9 995 489	9 531 706	9 303 622
Resultat efter fin. poster	-247 854	286 343	754 362	1 553 596
Soliditet (%)	16	24	23	24
Yttre fond	7 731 342	7 835 241	7 649 978	7 495 632
Taxeringsvärde	189 199 000	189 199 000	189 199 000	155 199 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	801	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	92,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 898	3 097	1 563	1 282
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 461	2 821	2 848	2 336
Sparande per kvm totalyta, kr	237	147	139	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	116	57	131	100
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	173	151	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	35	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	286	265	316	264
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,01	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Den negativa delen av resultaträkningen är en följd av att föreningen är mitt i, och i uppstartsfasen av stora underhållsprojekt. Dessa medför nya lån och förflyttningar av befintliga lån, vilket medför pantbrevskostnader. Så alla kostnader kring de stora underhållen har inte tagits med i beräkningen. Med de genomförda avgiftshöjningarna och efter behov kommande höjningar kan föreningen finansiera driftkostnader, räntekostnader och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	774 700	-	-	774 700
Fond, yttre underhåll	7 835 241	-401 899	298 000	7 731 342
Balanserat resultat	3 071 123	688 242	-298 000	3 461 365
Årets resultat	286 343	-286 343	-247 854	-247 854
Eget kapital	11 967 407	0	-247 854	11 719 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 759 365
Årets resultat	-247 854
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 000
Totalt	3 213 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 875 000
Balanseras i ny räkning	5 088 511

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 419 629	9 995 489
Övriga rörelseintäkter	3	1 793	408 258
Summa rörelseintäkter		11 421 423	10 403 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 849 563	-7 690 493
Övriga externa kostnader	9	-585 461	-421 177
Personalkostnader	10	-317 742	-28 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 266 276	-1 244 742
Summa rörelsekostnader		-10 019 042	-9 385 175
RÖRELSERESULTAT		1 402 381	1 018 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		229 435	18 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 879 669	-750 928
Summa finansiella poster		-1 650 235	-732 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-247 854	286 343
ÅRETS RESULTAT		-247 854	286 343

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	43 004 688	44 219 256
Markanläggningar	13	65 491	74 131
Maskiner och inventarier	15	150 709	193 777
Pågående projekt	14	17 181 440	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 402 328	44 487 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 402 828	44 487 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 797	82 834
Övriga fordringar	17	5 895 093	5 954 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	219 992	54 706
Summa kortfristiga fordringar		6 165 882	6 092 211
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 838 201	0
Summa kassa och bank		7 838 201	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 004 083	6 092 211
SUMMA TILLGÅNGAR		74 406 910	50 579 875

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		774 700	774 700
Fond för yttre underhåll		7 731 342	7 835 241
Summa bundet eget kapital		8 506 042	8 609 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 461 365	3 071 123
Årets resultat		-247 854	286 343
Summa fritt eget kapital		3 213 511	3 357 466
SUMMA EGET KAPITAL		11 719 553	11 967 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	46 055 452	24 430 452
Summa långfristiga skulder		46 055 452	24 430 452
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	12 500 000	12 600 000
Leverantörsskulder		2 583 559	462 328
Skatteskulder		16 648	21 600
Övriga kortfristiga skulder		93 002	3 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 438 696	1 094 759
Summa kortfristiga skulder		16 631 905	14 182 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 406 910	50 579 875

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 402 381	1 018 572
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 266 276	1 244 742
	2 668 657	2 263 314
Erhållen ränta	229 435	18 700
Erlagd ränta	-1 827 274	-779 214
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 070 817	1 502 799
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 614	-157 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 497 960	-436 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 439 164	909 572
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 181 440	-215 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 181 440	-215 311
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	22 000 000	17 557
Amortering av lån	-475 000	-370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 525 000	-352 443
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 782 724	341 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 854 920	5 513 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 637 644	5 854 920

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1,73 - 3,88 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 460 634	9 345 452
Hysesintäkter garage	187 561	187 000
Hysesintäkter förråd	60 879	55 522
Intäkter kabel-TV	151 966	141 292
Bredband	192 289	150 588
Intäkter solel, moms	278 470	70 858
Gemensamhetslokal	700	6 400
Nycklar/lås vidarefakturerings	543	0
Dröjsmålsränta	71	0
Pantsättningsavgift	11 889	9 933
Överlåtelseavgift	18 629	20 903
Administrativ avgift	3 136	0
Andrahandsuthyrning	30 101	6 210
Vidarefakturerade kostnader	14 347	1 313
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 415	0
Öres- och kronutjämning	-1	18
Summa	11 419 629	9 995 489

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	1 273	0
Elstöd	0	395 022
Övriga intäkter	520	1 880
Återbäring försäkringsbolag	0	11 356
Summa	1 793	408 258

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	238 201	145 808
Fastighetsskötsel utöver avtal	62 412	1 525
Fastighetsskötsel gård enl avtal	289 875	648 993
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 575	12 546
Larm och bevakning	8 371	0
Städning enligt avtal	230 240	334 554
Städning utöver avtal	0	27 126
Besiktningar	15 700	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	218 219	0
Brandskydd	21 272	7 125
Myndighetstillsyn	9 999	0
Gårdkostnader	221	12 605
Gemensamma utrymmen	90	387
Garage/parkering	131	0
Snöröjning/sandning	61 011	93 605
Serviceavtal	375	1 918
Fordon	209	0
Förbrukningsmaterial	18 907	17 215
Summa	1 177 808	1 303 406

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	699
Installationer	2 225	0
Tvättstuga	17 356	46 467
Trapphus/port/entr	9 915	2 408
Dörrar och lås/porttele	29 384	26 080
VVS	24 895	26 911
Ventilation	21 240	1 342 545
Elinstallationer	1 614	5 110
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 050	7 120
Tak	11 550	0
Fönster	6 324	15 976
Balkonger/altaner	1 413	10 403
Vattenskada	20 779	0
Summa	152 745	1 483 719

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	5 425
Värmeanläggning	1 875 000	0
Elinstallationer	0	379 519
Garage/parkering	0	16 955
Summa	1 875 000	401 899

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 574 116	743 269
Uppvärmning	1 567 902	2 272 712
Vatten	614 436	457 455
Sophämtning/renhållning	179 520	223 284
Grovsopor	3 686	7 646
Summa	3 939 660	3 704 366

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	88 156
Självrisk	50 770	0
Kabel-TV	119 958	155 908
Bredband	221 272	245 026
Fastighetsskatt	312 350	305 298
Korr. fastighetsskatt	0	2 714
Summa	704 350	797 102

Från och med 2024 periodiseras även försäkringskostnader.
Försäkring för 2024 betalades redan 2023, därav syns den inte under 2024.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 960	8 222
Juridiska åtgärder	12 500	14 288
Inkassokostnader	2 158	1 897
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	150	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 875	22 500
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	835	1 189
Fritids och trivselkostnader	2 149	736
Föreningskostnader	10 268	12 714
Förvaltningsarvode enl avtal	188 694	145 845
Överlåtelsekostnad	20 137	15 755
Pantsättningskostnad	12 033	9 976
Administration	15 448	27 944
Konsultkostnader	234 654	107 513
Föreningsavgifter	52 600	52 600
Summa	585 461	421 177

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	133 096	-38 244
Löner till kollektivanst	124 350	0
Boka om till 6421	0	3 000
Övriga arvoden	0	60 300
Arbetsgivaravgifter	60 296	3 707
Summa	317 742	28 763

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 442 293	748 084
Dröjsmålsränta	67	490
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	706
Övriga räntekostnader	0	1 648
Övriga finansiella kostnader	437 305	0
Summa	1 879 669	750 928

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 248 491	57 803 805
Årets inköp	0	-555 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 248 491	57 248 491
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 029 236	-12 369 982
Årets avskrivning	-1 214 568	-659 254
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 243 804	-13 029 236
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 004 688	44 219 256
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 369 000</i>	<i>1 369 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 169 000	119 169 000
Taxeringsvärde mark	70 030 000	70 030 000
Summa	189 199 000	189 199 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 370	86 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 370	86 370
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 239	-3 599
Årets avskrivning	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 879	-12 239
Utgående restvärde enligt plan	65 491	74 131

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	17 181 440	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	17 181 440	0

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	420 289	204 978
Inköp	0	215 311
Utgående anskaffningsvärde	420 289	420 289
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-226 512	-204 978
Avskrivningar	-43 068	-21 534
Utgående avskrivning	-269 580	-226 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	150 709	193 777

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 376	66 604
Övriga kortfristiga fordringar	29 274	32 681
Transaktionskonto	4 730 627	4 787 212
Borgo räntekonto	1 068 816	1 068 174
Summa	5 895 093	5 954 671

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	54 706
Förutbet fast skötsel	30 938	0
Förutbet städ	46 546	0
Förutbet försäkr premier	93 822	0
Förutbet kabel-TV	40 222	0
Förutbet bredband	8 455	0
Upplupna intäkter	9	0
Summa	219 992	54 706

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst 2024	-	-	12 200 000
SBAB	2028-07-14	3,97 %	2 599 433	2 699 433
SBAB	2028-09-15	4,11 %	14 991 019	15 191 019
SBAB	2028-09-15	4,37 %	6 840 000	6 940 000
SBAB	2027-03-16	3,56 %	9 925 000	-
SEB	2025-12-28	3,04 %	12 000 000	-
SEB	2026-12-28	2,43 %	12 200 000	-
Summa			58 555 452	37 030 452
Varav kortfristig del			12 500 000	12 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 055 452 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 051	19 214
Uppl kostn el	234 397	-86 346
Uppl kostnad Värme	34 027	260 413
Uppl kostn räntor	52 395	0
Uppl kostn vatten	48 448	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 546	0
Uppl kostnad arvoden	78 206	51 034
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 573	16 034
Förutbet hyror/avgifter	953 053	834 410
Summa	1 438 696	1 094 759

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 387 000	49 593 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lund

Annika Gustafsson
Styrelseledamot

Dan Wallsby
Ordförande

Heléne Myrbäck
Styrelseledamot

Jacob Larsson
Styrelseledamot

Margareta Kant
Styrelseledamot

Nils Jönsson
Styrelseledamot

Viktor Anders Olof Hallbeck
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

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 22:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 16:10

DOCUMENT ID:

S1ekpYilgg

ENVELOPE ID:

Skyypatiegg-S1ekpYilgg

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Jägaren i Lund, 745000-4192 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS BIRGER JÖNSSON jonsson-lund@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 16:17 09.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.72.79
2. HELÉNE PIA MARGARETA MYRBÄCK helenemyrback@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 16:18 09.05.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.160.223
3. DAN WALLSBY danwallsby@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 14:15 11.05.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.160.69
4. MARGARETA KANT kantmargareta@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 19:09 11.05.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.165.9
5. Jacob Larsson jacoblarsson37@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 07:14 12.05.2025 07:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.187.248
6. ANNIKA GUSTAFSSON annika.gson@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 08:36 12.05.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.165.14
7. Viktor Anders Olof Hallbeck viktor.hallbeck@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 22:31 12.05.2025 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.161.10
8. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	14.05.2025 19:22 12.05.2025 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75
9. ALEXANDER REFFGEN reffgen@yahoo.com	Signed Authenticated	14.05.2025 22:12 14.05.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.160.191

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Jägaren i Lund, org.nr. 745000-4192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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, 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 Brf Jägaren i Lund för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Reffgen
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 22:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 16:10

DOCUMENT ID:

ryZg1aKoxel

ENVELOPE ID:

S1xy1aYjlgx-ryZg1aKoxel

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Jägaren i Lund - RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	14.05.2025 19:21	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	14.05.2025 19:21	Low	IP: 81.170.170.75
2. ALEXANDER REFFGEN	 Signed	14.05.2025 22:13	eID	Swedish BankID
reffgen@yahoo.com	Authenticated	14.05.2025 22:12	Low	IP: 213.112.160.191

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