

Bostadsrättsförening Hubertus

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsförening Hubertus

Org.nr: 745000-4499

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hubertus, 745000-4499, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Paul Boardman	2025
Ledamot	Szidonia Ruggiero	2026
Ledamot	Daniel Tuvestam	2025
Ledamot	Joel Petersson	2026
Ledamot	Fredrik Bredhe	2026
Suppleant	Oscar Krüger	2025
Suppleant	Una Hauksdottir	2025
Suppleant	Elenor Lindstedt	2025
Suppleant	Isabella Gür	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Ben Heidari
	Trygg BRF Revision
Intern revisor	Martina Knezevic
Revisorssuppleant	Sanna Nilsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stanislaw Nalepa.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
65	64	20

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-05-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 222 218 kr (198 640 kr 2023) och planerat underhåll för 1 097 414 kr (360 841 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-10-12 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig till 2030.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 2 285 616 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm.

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-24 som återupptogs 2024-06-11 . Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 210 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 210 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	8 481	8 618	7 926	7 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 373	2 705	2 036	2 232
Förändring av underhållsfond	1 188	1 880	1 796	1 832
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	597	1 237	652	812
Sparande kr/kvm	257	309	234	239
Soliditet, %	35	28	13	1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	750	750	695	679
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	98	98	97
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	539	539	524	508
Driftkostnad kr/kvm	321	311	318	326
Energikostnad kr/kvm	226	216	223	220
Ränta kr/kvm	40	42	16	16
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	204	200	167	167
Skuldsättning kr/kvm	832	970	1 108	1 361
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	832	970	1 108	1 361
Räntekänslighet (%)	1	1	2	2
Snittränta, (%)	4.72	4.32	1.48	1.15

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	594 000	5 507 318	- 5 884 049	2 704 902
Disposition enligt föreningsstämma			2 704 902	-2 704 902
Avsättning till underhållsfond		2 285 616	-2 285 616	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 097 414	1 097 414	
Årets resultat				1 373 096
Vid årets slut	594 000	6 695 520	- 4 367 349	1 373 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 143 316
Årets resultat före fondändring	1 373 096
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 285 616
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 097 414
Summa över/underskott	- 958 422

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 958 422
Totalt	- 958 422

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 047 161

6 046 560

Övriga rörelseintäkter

3

2 433 462

2 570 961

Summa rörelseintäkter

8 480 623

8 617 521

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 914 024

-4 047 428

Övriga kostnader

5

-356 584

-298 905

Personalkostnader

6

-1 115 445

-774 674

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-412 316

-412 123

Summa rörelsekostnader

-6 798 369

-5 533 130

RÖRELSERESULTAT

1 682 254

3 084 391

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

126 815

89 808

Räntekostnader och liknande resultatposter

-435 973

-469 297

Summa finansiella poster

-309 158

-379 489

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 373 096

2 704 902

RESULTAT FÖRE SKATT

1 373 096

2 704 902

ÅRETS RESULTAT

1 373 096

2 704 902



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	11 302 415	11 714 731
Summa materiella anläggningstillgångar		11 302 415	11 714 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 302 415	11 714 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 482	2 302
Övriga fordringar		1 668 671	1 645 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	284 910	232 489
Summa kortfristiga fordringar		1 969 063	1 880 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	4 681 522	4 362 800
Summa kassa och bank		4 681 522	4 362 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 650 585	6 243 557
SUMMA TILLGÅNGAR		17 953 000	17 958 288



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		594 000	594 000
Underhållsfond		6 695 520	5 507 318
Summa bundet eget kapital		7 289 520	6 101 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 331 518	-3 848 218
Årets resultat		1 373 096	2 704 902
Summa fritt eget kapital		-958 422	-1 143 316
SUMMA EGET KAPITAL		6 331 098	4 958 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 324 245	10 870 045
Leverantörsskulder		526 037	658 249
Övriga skulder		307 606	31 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 464 014	1 440 644
Summa kortfristiga skulder		11 621 902	13 000 286
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 621 902	13 000 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 953 000	17 958 288



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 682 254	3 084 391
Avskrivningar	412 316	412 123
Summa	2 094 570	3 496 514
Erhållen ränta	126 815	89 808
Erlagd ränta	-435 973	-469 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 785 412	3 117 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-98 857	61 931
Minskning av rörelseskulder	177 966	75 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 864 521	3 254 217
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 870 045	12 415 845
Amortering av låneskulder	-12 415 845	-13 961 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 545 800	-1 545 800
Årets kassaflöde	318 721	1 708 417
Likvida medel vid årets början	4 362 801	2 654 384
Likvida medel vid årets slut	4 681 522	4 362 801



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	25-63

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	6 039 961	6 039 960
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	7 200	6 600
Totalt årsavgifter och hyror	6 047 161	6 046 560



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 272	3 617
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	10 400	5 600
Uppvärmning	2 134 103	2 134 103
Försäkringsersättningar	0	22 356
Överlåtelseavgifter	19 222	13 603
Övriga intäkter	28 025	159 242
Kommunikation	232 440	232 440
	2 433 462	2 570 961
Totalt övriga rörelseintäkter	2 433 462	2 570 961



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	285 639	313 334
Uppvärmning	1 740 516	1 673 750
Vatten och avlopp	504 359	432 792
Avfallshantering	225 536	234 318
Teknisk förvaltning	69 605	93 463
Serviceavtal	24 296	7 357
Besiktningskostnader	5 750	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 197	2 567
Snöröjning	4 125	325
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 967	4 640
Kommunikationskostnader	260 126	237 824
Försäkringar	169 924	156 304
Förbrukningsmaterial	56 482	94 512
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	242 870	236 761
	3 594 393	3 487 947
Reparationer		
Huskropp	0	2 188
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 050	0
Övriga installationer	0	20 308
Markytor	75 704	62 650
Skadedjur	0	7 259
Vattenskador	0	44 271
Övrigt	10 248	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 733	29 412
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 983	0
VA & sanitet, installationer	37 325	22 509
Värme, installationer	16 511	2 443
Ventilation, installationer	30 125	7 600
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 538	0
	222 218	198 640
Planerat underhåll		
Huskropp, övrigt	20 925	30 625
Huskropp, tak	119 853	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	23 204
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 569	83 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 600	0
El, installationer	69 813	0
VA & sanitet, installationer	828 216	139 595
Markytor	38 438	84 167
	1 097 414	360 841
Totalt fastighetskostnader	4 914 024	4 047 428



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	23 936	35 476
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 932	3 891
Förvaltningskostnader	196 769	200 644
Revision	7 150	8 613
Tele och post	11 948	14 032
Jurist- och advokatkostnader	71 000	5 827
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 746	0
Kontorsmateriel och trycksaker	1 183	1 313
Bankkostnader	2 432	350
IT-tjänster	3 723	25 811
Övriga externa tjänster	14 238	0
Övriga externa kostnader	528	2 949
Totalt övriga kostnader	356 584	298 905

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Övriga kostnadsersättningar	875	1 381
Övriga personalkostnader		
Övriga avgifter enligt lag och avtal	289 470	0
Pensionskostnader	19 314	20 427
	308 784	20 427
Övrig intern förvaltning		
Löner till anställda	443 588	414 381
Styrelsen		
Styrelsearvode	167 800	156 600
Utbildning	0	3 113
Sociala kostnader	194 398	178 773
	362 198	338 485
Totalt personalkostnader	1 115 445	774 674

Föreningen har haft 1 anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.
Övriga avgifter enligt lag och avtal avser moms på löner för 2023 och 2024.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	412 316	412 123
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	412 316	412 123

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 436 000	20 436 000
Summa:	20 436 000	20 436 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			22 392 634	22 392 634
Mark			1 055 900	1 055 900
Markanläggningar			59 928	59 928
Utgående anskaffningsvärden			23 508 462	23 508 462
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 11 733 803	- 11 321 679
Markanläggningar			- 59 928	- 59 928
Årets avskrivning på byggnader			- 412 316	- 412 123
Utgående avskrivningar			-12 206 047	-11 793 730
Utgående redovisat värde			11 302 415	11 714 732
<i>Varav</i>				
Byggnader			10 246 515	10 658 831
Mark			1 055 900	1 055 900
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark			64 000 000	64 000 000
			176 000 000	176 000 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			284 910	232 489
Summa			284 910	232 489
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Kassa			1 895	0
Transaktionskonto Handelsbanken			2 052 439	2 023 845
Transaktionskonto SBAB			2 627 188	2 338 956
Summa			4 681 522	4 362 801
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			-9 324 245	-10 870 045
Förfaller 2-5 år från balansdagen			0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			-9 324 245	-10 870 045
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån*	2025-03-31	3,00 %	3 073 000	3 501 000
Fastighetslån*	2025-02-28	3,05 %	3 543 900	4 089 700
Fastighetslån*	2025-03-31	3,03 %	2 707 345	3 279 345
Summa skulder till kreditinstitut			9 324 245	10 870 045

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

*Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	337 644	321 251
Upplupna räntekostnader	11 354	19 502
Förutbetalda intäkter	698 776	703 979
Upplupna revisionsarvoden	9 200	10 800
Upplupna kostnader	407 041	385 113
Summa	1 464 015	1 440 645



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Paul Boardman
Ordförande

Szidonia Ruggiero
Ledamot

Daniel Tuvestam
Ledamot

Joel Petersson
Ledamot

Fredrik Bredhe
Ledamot

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

Trygg BRF Revision
Ben Heidari
Auktoriserad revisor

Martina Knezevic
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:35

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 11.04.2025 11:24

DOCUMENT ID:

H1SRJDUAKI

ENVELOPE ID:

SyNRKDLQJI-H1SRJDUAKI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Hubertus.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DANIEL KARL MÅRTEN TUVESTAM	Signed	11.04.2025 11:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 11:24	Low	
Nils Joel Alexander Petersson	Signed	11.04.2025 11:26	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 11:25	Low	
FREDRIK ALBIN BREDHE	Signed	11.04.2025 11:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 11:34	Low	
SZIDONIA RUGGIERO	Signed	11.04.2025 14:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 14:23	Low	
Paul Andrew Boardman	Signed	11.04.2025 14:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 14:43	Low	
MARTINA KNEZEVIC	Signed	11.04.2025 14:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 14:44	Low	
BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI	Signed	15.04.2025 11:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2025 08:28	Low	

* 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 Bostadsrättsförening Hubertus
Org.nr 745000-4499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hubertus för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Uttalande med reservation respektive uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hubertus för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Enligt föreningens stadgar 25 § ska avsättning till underhållsfonden ske enligt underhållsplan men den underhållsplan som jag har tagit del av säger inget särskilt mer än att underhållskostnaderna mellan 2022 och 2030 är 3,098 mSEK. Vanligtvis visar en underhållsplan kommande underhåll för 30-60 år fram och den räknar även ut en rekommenderad avsättning. Eftersom den föreslagna avsättningen till underhållsfonden avviker mot stadgarnas 25 § har styrelsen inte följt de gällande stadgarna.

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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Fineasity AB

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor

Martina Knezevic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544278784

Dokument

Brf HubertusRevisionsberättelse 2024

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-15 08:31:36 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-04-15 11:33:40 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Martina Knezevic (MK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTINA KNEZEVIC"

Signerade 2025-04-15 11:29:33 CEST (+0200)

Ben Heidari (BH)

FinEasity AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2025-04-15 11:33:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

