

Årsredovisning

för

Brf Höstbruket

769639-3557

Räkenskapsåret

2025



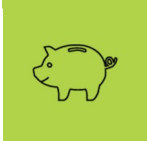
STYRELSEN FÖR Brf Höstbruket

Org. nr: 769639-3557

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

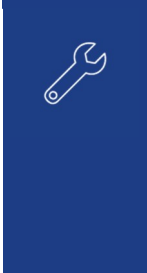
2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 176 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Styrelsen bedömer att föreningens sparande är i nivå med nuvarande och framtida kapitalbehov.

	Investeringsbehov 193 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

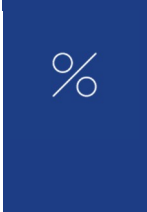
Styrelsens kommentarer

I enlighet med föreningens underhållsplan som fastställdes under räkenskapsåret

	Skuldsättning 10896 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	--------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att skuldsättningen är på en stabil nivå sett till att föreningen är ung (byggnation färdigställd år 2023). En större andel av föreningens initiala kapitalbehov har finansierats via medlemsinsatserna.

	Räntekänslighet 15,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	----------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Från och med räkenskapsår 2026 är samtliga lån bundna till fast räntesats.

	Energikostnad 3 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	----------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Energikostnad är inte en väsentlig del av föreningens driftkostnader.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 696 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Årsavgiften om 696 kr/kvm inkluderar en fast vattenavgift om 60 kr/kvm som är att betrakta som driftkostnad. Styrelsen anser att årsavgiften ligger på en stabil nivå och ser i dagsläget inte ett behov för högre höjningar av avgiften under kommande år.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för Brf Höstbruket fr härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen r upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 2020-12-08. Färdigställande av byggnation och inflytt skedde under våren 2023.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Betkampanjen 1 och Sockertoppen 1. Fastigheterna innehåller 28 radhuslägenheter med en total bostadsarea om 3 308 kvm. Föreningen innehar fastigheterna med gandertt.

Bostadsrättsföreningen Höstbruket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder fr permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Fastigheterna r fullvärdesförsäkrade hos Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra, det ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Styrelsen och ekonomisk förvaltning

Ordinarie föreningstämma hlls 2025-05-28.

Styrelsens sammansättning under året:

Stefan Segerman	Ordförande	Vald 2022-11-08 2025-05-28
Stefan Segerman	Suppleant	Vald 2025-05-28
Milivoje Radojevic	Suppleant	Vald 2024-06-03 2025-05-28
Milivoje Radojevic	Ordförande	Vald 2025-05-28
Adin Zahirovic	Ledamot	Vald 2024-06-03 (omval)
Harris Hot	Ledamot	Vald 2022-11-08 (omval)
Joakim Nilsson	Ledamot	Vald 2023-06-12 2025-05-28
Khinda-Dalal Hawari	Ledamot	Vald 2024-03-07 2025-05-28
Khinda-Dalal Hawari	Suppleant	Vald 2025-05-28
Magdalena Kocan	Suppleant	Vald 2024-06-03 2025-05-28
Magdalena Kocan	Ledamot	Vald 2025-05-28
Sabahudin Varenikic	Ledamot	Vald 2025-05-28

Firmateckning sker av styrelsen, av två i förening av Milivoje Radojevic, Harris Hot, Magdalena Kocan, Adin Zahirovic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, plus konstitueringsmtet/freningstmmomtet, vilket blir 12 sammankomster.

Valberedningen har bestått av Adnan Harudic, Emira Varenikic och Maria Andersson.

Revisor under året har varit Gabriel Bjurek (Fineasity AB), vald av stämman.

Under året har en föreningsstämma hållits där årsredovisningen för 2024 godkändes och en styrelse valdes.

Stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-04-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen betalat slutskatt om 281 280 kronor avseende år 2023. Då denna slutskatt är hänförlig till föreningens byggnationsfas har hela beloppet vidarefakturerats till projektets byggherre under räkenskapsår 2026.

Det negativa kassaflödet för räkenskapsåret 2025 förklaras av denna utbetalning, och föreningen kommer att få tillbaka detta belopp under kommande räkenskapsår.

Framtida Underhåll

Radhusen färdigställdes under januari-februari 2023. Enligt föreningens underhållsplan, som fastställdes under räkenskapsåret 2025, finns på kort sikt inga väsentliga planerade investeringar.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna (vattenavgift inkluderat) för 2025 med 6 %. Årsavgifterna (vattenavgift inkluderat) för 2025 uppgick till i genomsnitt 696 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna (vattenavgift inkluderat) för 2026. Årsavgifterna förblir år 2026 på samma nivå som under 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 043 987 kronor.
Under året har föreningen amorterat 221 203 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 51. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 50, varav varje hushåll 28 st är berättigade till en röst på föreningsstämman.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 314	2 184	1 727	0
Resultat efter avskrivningar	-756	-872	-289	-69
Årets resultat	-1 918	-2 407	-1 508	-625
Eget kapital	77 489	79 407	81 814	1 323
Balansomslutning	113 896	116 476	119 092	72 831
Soliditet (%)	68	68	69	2
Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	696	657	510	0
Fond för yttre underhåll	121	55	0	0
Sparande, kr/m2	176	28	-15	0
Investeringsbehov, kr/m2	193	0	0	0
Skuldsättning, kr/m2	10 896	10 963	11 000	0
Skuldsättning,bostadsrättsyta kr/m2	10 896	10 963	11 000	0
Energikostnad, kr/m2	3	30	25	0
Räntekänslighet (%)	16	17	22	0
Årsavgifter/totala intäkter (%)	100	99	90	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har ett av föreningens tre lån omförhandlats till förbättrade lånevillkor och under nästa år (2026) kommer samtliga av föreningens lån vara bundna. Med hjälp av betydligt förbättrade lånevillkor samt en balanserad avgiftsnivå kommer styrelsen säkerställa att föreningen har en god finansiell ställning på både kort och lång sikt.

Årets förlust kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 100 000	55 133	-2 340 779	-2 407 190	79 407 164
Disposition av föregående års resultat:		66 160	-2 473 350	2 407 190	0
Årets resultat				-1 918 097	-1 918 097
Belopp vid årets utgång	84 100 000	121 293	-4 814 129	-1 918 097	77 489 067

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 814 129
årets förlust	-1 918 097
	-6 732 226

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 483
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-6 799 709
	-6 732 226

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 313 747	2 184 422
Övriga intäkter	3	0	21 288
		2 313 747	2 205 710
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-10 299	-17 291
Driftskostnader	5	-296 481	-338 106
Övriga kostnader	6	-218 766	-185 008
Personalkostnader	7	-45 254	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 499 209	-2 499 209
		-3 070 009	-3 077 266
Rörelseresultat		-756 262	-871 556
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 142	1 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 162 977	-1 537 428
		-1 161 835	-1 535 634
Resultat efter finansiella poster		-1 918 097	-2 407 190
Resultat före skatt		-1 918 097	-2 407 190
Årets resultat		-1 918 097	-2 407 190

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anlggningsstillgngar			
<i>Materiella anlggningsstillgngar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	113 077 907 113 077 907	115 577 116 115 577 116
Summa anlggningsstillgngar		113 077 907	115 577 116
Omsttningsstillgngar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 493
Övriga fordringar	13	793 768	779 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 878	17 848
		817 646	798 689
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	100 000
		0	100 000
Summa omsttningsstillgngar		817 646	898 689
SUMMA TILLGÅNGAR		113 895 553	116 475 805

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 100 000	84 100 000
Fond för yttre underhåll		121 293	55 133
		84 221 293	84 155 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 814 129	-2 340 779
Årets resultat		-1 918 097	-2 407 190
		-6 732 226	-4 747 969
Summa eget kapital		77 489 067	79 407 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	35 830 923	9 028 774
Summa långfristiga skulder		35 830 923	9 028 774
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	213 064	27 236 416
Leverantörsskulder		19 966	5 996
Aktuella skatteskulder		0	281 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	342 533	516 175
Summa kortfristiga skulder		575 563	28 039 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 895 553	116 475 805

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 918 097	-2 407 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 499 209	2 499 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		581 112	92 019
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 493	-1 433
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 076	2 280
Förändring av leverantörsskulder		-7 405	-7 909
Förändring av kortfristiga skulder		-454 921	-78 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		114 203	6 287
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-221 203	-122 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-221 203	-122 810
Årets kassaflöde		-107 000	-116 523
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		879 171	995 694
Likvida medel vid årets slut	13	772 171	879 171

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<u>Komponent</u>	<u>Andel</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	33%	33 412 790	100
Stomkompletteringar/innerväggar	8%	8 100 070	50
Värme, Sanitet (VS)	13%	13 162 614	50
El	7%	7 087 562	40
Inre ytskikt och vitvaror	14%	14 175 123	15
Fasad	14%	14 175 123	50
Fönster	3%	3 037 526	50
Köksinredning	3%	3 037 526	30
Yttertak	2%	2 025 018	40
Ventilation	3%	3 037 526	25
Total Byggnad	100%	101 250 880	

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För Spelmansgården ingår vatten, värme samt el för gemensamma ytor.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 103 216	2 041 920
Årsavgift bostad vatten	199 872	132 336
Påminnelseavgift	420	480
Andrahandsuthyrning	0	478
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Pantförskrivningsavgift	5 835	4 917
Öresavrundning	-6	-8
	2 313 747	2 184 422

I föreningens årsavgifter ingår vatten, sophämtning och el för gemensamma ytor.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	21 288
	0	21 288

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Löpande UH bostäder	-10 299	-17 291
	-10 299	-17 291

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, grundavtal	5 985	-14 916
Elavgifter för drivkraft och belysning	-9 928	-10 233
Vatten och avlopp / VA	-187 843	-221 075
Sophämtning, avfall, renhållning	-52 608	-43 117
Fastighetsförsäkringar	-51 817	-48 765
Snörenhållning	-270	0
	-296 481	-338 106

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-300	-254
Postbefordran	-285	-298
Revisionsarvoden	-10 000	-10 001
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-75 461	-66 987
Förvaltaravtal	-70 874	-68 695
Överlåtelseavgift	-4 410	-4 178
Pantförskrivningsavgift	-6 462	-2 958
Övriga förvaltningskostnader	-14 750	-11 562
Konsultarvoden	-25 000	0
Bankkostnader	-1 820	-4 710
Föreningsstämma/styrelsemöte	-1 650	0
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-5 204	-4 975
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	0	-9 940
Övriga kostnader, avdragsgilla	-675	-450
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-1 875	0
	-218 766	-185 008

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-34 435	-28 650
Sociala avgifter	-10 819	-9 002
	-45 254	-37 652
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader.	-45 254	-37 652

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter avräkning HSB	561	659
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	576	1 133
Skattefria ränteintäkter	5	2
	1 142	1 794

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-1 151 424	-1 536 703
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-11 553	-725
	-1 162 977	-1 537 428

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 250 880	101 250 880
Mark	18 283 317	18 283 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 534 197	119 534 197
Ingående avskrivningar	-3 957 081	-1 457 872
Årets avskrivningar	-2 499 209	-2 499 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 456 290	-3 957 081
Utgående redovisat värde	113 077 907	115 577 116
Taxeringsvärden byggnader	43 040 000	43 040 000
Taxeringsvärden mark	18 864 000	18 864 000
	61 904 000	61 904 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 388 000	36 388 000
	36 388 000	36 388 000

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Föregående år:

Bunden placering HSB Landskrona

belopp: 100 000 kr, ränta: 3,40%, förfallodag: 2025-03-03

Not 13 Övriga fordringar

Föreningen har ett transaktionskonto hos HSB som av redovisningsskäl redovisas som en fordran i balansräkningen. Transaktionskontot redovisas som likvida medel i kassaflödesanalysen.

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	222	177
Avräkningskonto HSB	772 171	779 171
Övrig fordran	21 375	0
	793 768	779 348

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	17 551	16 715
Upplupna ränteintäkter	0	1 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 327	0
	23 878	17 848

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Amorteringen under året för den totala skulden är 221 203 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34 978 667 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	213 064	27 236 416
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	35 830 923	9 028 774
	36 043 987	36 265 190

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-137 388	-279 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-10 869	-11 700
Förutbetalda hyror och avgifter	-194 276	-187 029
Upplupna arvoden ink soc	0	-37 652
	-342 533	-516 175

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningens innehll har beslutats av styrelsen den 2026-04-02

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden. Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Milivoje Radojevic
Ordförande

Harris Hot

Adin Zahirovic

Magdalena Kocan

Sabahudin Varenikic

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gabriel Bjurek
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574640596

Dokument

Årsredovisning Brf Höstbruket 2025 digital signering
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-07 08:37:16 CEST (+0200) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-04-08 13:41:41 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Hot, Harris (HH)
Brf Höstbruket
harishot91@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARRIS HOT"
Signerade 2026-04-08 13:35:29 CEST (+0200)

Kocan, Magdalena (KM)
Brf Höstbruket
magdalenakocan@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGDALENA KOCAN"
Signerade 2026-04-07 17:32:09 CEST (+0200)

Radojevic, Milivoje (RM)
Brf Höstbruket
m_radojevic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MILIVOJE RADOJEVIC"
Signerade 2026-04-07 09:20:29 CEST (+0200)

Varenikic, Sabahudin (VS)
Brf Höstbruket
kico_sms@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SABAHUDIN VARENIKIC"
Signerade 2026-04-07 09:58:36 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574640596

Zahirovic, Adin (ZA)
Brf Höstbruket
adiin_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ADIN
ZAHIROVIC"
Signerade 2026-04-07 10:45:24 CEST (+0200)

Bjurek, Gabriel (BG)
Fineasity
gabriel.bjurek@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL BJUREK"
Signerade 2026-04-08 13:41:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstbruket

Org.nr 769639-3557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstbruket för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

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.

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 Brf Höstbruket för räkenskapsåret 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Gabriel Bjurek
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574815764

Dokument

RB Brf Höstbruket 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-08 13:40:12 CEST (+0200) av Sandra

Lundkvist (SL)

Färdigställt 2026-04-08 13:42:18 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)

HSB Landskrona

sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Bjurek, Gabriel (BG)

Fineasity

gabriel.bjurek@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRIEL BJUREK"

Signerade 2026-04-08 13:42:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor