



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Fältbageriet

Org. nr. 769639-5727



Styrelsen för Brf Fältbageriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Genom entreprenadkontrakt har Byggnads AB Gösta Bengtsson utfört totalentreprenad på byggnationen. Byggnationen 2023 färdigställdes på fastigheten Hässleholm Fältbageriet. Inflyttning skedde i oktober samma år.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Lars Arvidsson	ledamot, ordförande
Peter Ljungdahl	ledamot
Drilon Pllana	ledamot
Amelia Pantelic	ledamot
Lars-Göran Nilsson	ledamot

Peter Hallabo	suppleant
Jeanette Ahlgren	suppleant

Daniel Holmberg revisor ordinarie, Tre Revisorer i Hbg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-13 och kungjordes 2021-10-15.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Hässleholm Fältbageriet 1, som består av ett flerbostadshus med 19 bostäder och 15 radhus i två huskroppar, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. 36 p-platser tillhör fastigheten. Byggnadsår 2023.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	2 rum och kök	447
13	3 rum och kök	1276
9	4 rum och kök	1008
<u>4</u>	5 rum och kök	<u>512</u>
34 st		3243

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 50 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad.

Föreningen har under verksamhetsåret installerat laddboxar till några av parkeringsplatserna på fastigheten.

Ekonomi

Tefyra Holding AB som svarat för föreningens intäkter och kostnader har kompenserat bostadsrättsföreningen för ökade räntekostnader med sammanlagt 800 000 kr och dessa pengar har fördelats ut över 24 månader (fram till 2025-10-30).

Inga avgiftshöjningar har gjorts under verksamhetsåret och inga är planerade för kommande verksamhetsår än.

Kapitaltillskott

Föreningen har tecknat amorteringsfria lån hos Solifast under 2023. Prognosen är att amortering ska ske om 5 år med 0,5% av lånebeloppet. Efter 10 år ska amorteringen vara 1% av lånebeloppet, enligt prognos.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi
Fasab
E.ON
Hässelholm Miljö AB
Trygg Hansa
ALT Hiss

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme, VA och renhållning
Fastighetsförsäkring
Hisservice

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning*	2 769	2 728	232
Resultat efter finansiella poster*	-564	-689	-133
Soliditet (%)	64	64	63
Driftnetto	1 916	1 948	0
Årsavgift (kr/kvm) inkl Ind avläs.	796	800	0
Lån (kr/kvm)	11 948	11 948	11 948
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	33 063	33 342	33 620
Sparande (kr/kvm)	113	66	0
Räntekänslighet (%)	15	15	0
Räntekänslighet totala intäkter (%)	14	14	0
Energikostnad (kr/kvm)	68	90	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	0

År 2023 kan beräkning av flertalet nyckeltal inte göras då föreningens byggnad uppförts genom nybyggnation delar av året.

*Nettoomsättning och resultat efter finansiella poster redovisas från ekonomisk överlämningsdag 30 november 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 530 000	13 504	-146 784	-688 818	69 707 902
Disposition av föregående års resultat:		162 150	-850 968	688 818	0
Årets resultat				-563 614	-563 614
Belopp vid årets utgång	70 530 000	175 654	-997 752	-563 614	69 144 288

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-997 752
årets förlust	-563 614
	-1 561 366
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	162 150
i ny räkning överföres	-1 723 516
	-1 561 366

I årets resultat ingår avskrivningar med 929 354 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 365 740 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 337 804 kr.

Resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	2 768 681	2 728 346
Summa rörelseintäkter		2 768 681	2 728 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-697 226	-636 255
Övriga externa kostnader	4	-155 071	-143 868
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-929 354	-904 195
Summa rörelsekostnader		-1 781 651	-1 684 317
Rörelseresultat		987 030	1 044 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 509	5 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 552 153	-1 738 384
Summa finansiella poster		-1 550 644	-1 732 847
Resultat efter finansiella poster		-563 614	-688 818
Resultat före skatt		-563 614	-688 818
Årets resultat		-563 614	-688 818

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	107 386 042	108 126 701
Summa materiella anläggningstillgångar		107 386 042	108 126 701
Summa anläggningstillgångar		107 386 042	108 126 701
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		457 166	0
Övriga fordringar		131	6 519
Summa kortfristiga fordringar		457 297	6 519
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 002 940	1 236 405
Summa kassa och bank		1 002 940	1 236 405
Summa omsättningstillgångar		1 460 237	1 242 924
SUMMA TILLGÅNGAR		108 846 279	109 369 625

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 530 000	70 530 000
Fond för yttre underhåll		175 654	13 504
Summa bundet eget kapital		70 705 654	70 543 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-997 752	-146 784
Årets resultat		-563 614	-688 818
Summa fritt eget kapital		69 144 288	69 707 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	38 748 000	38 748 000
Summa långfristiga skulder		38 748 000	38 748 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		255 075	321 343
Övriga skulder		65 288	376 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		633 628	216 315
Summa kortfristiga skulder		953 991	913 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 846 279	109 369 625

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-563 614	-688 818
Avskrivningar		929 354	904 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		365 740	215 377
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-457 293	127
Förändring av kortfristiga fordringar		6 388	-130
Förändring av leverantörsskulder		-66 268	25 693
Förändring av kortfristiga skulder		-82 032	-1 096 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-233 465	-855 769
Årets kassaflöde		-233 465	-855 769
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 236 405	2 092 174
Likvida medel vid årets slut		1 002 940	1 236 405

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)
Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 363 247	2 403 200
Debitering el vatten och värme	217 656	191 165
Hyror garage och parkeringsplatser	160 790	132 300
El - billaddning	12 435	1 080
Pantsättning/överlåtelse och andrahansavgifter	7 644	573
Övriga intäkter	6 908	28
	2 768 680	2 728 346

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Värme	119 876	115 978
Vatten	61 973	143 143
Renhållning	72 659	71 511
El	39 628	32 154
Fastighetsskötsel	146 643	151 406
Hisskostnader	0	10 663
Löpande reparation och underhåll	13 675	34 680
Fastighetsförsäkringar	54 805	65 476
Laddstation	24 367	11 244
Besiktningsskostnader	90 000	0
Fastighetsskatt	73 600	0
	697 226	636 255

Föreningens skattekostnad för 2025 avse skatt under nybyggnation.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ek. förvaltning enl avtal	67 533	63 956
Övriga kostnader	34 901	42 703
Ersättningar till revisor	14 781	15 000
Styrelsearvoden och sociala avgifter	37 856	22 209
	155 071	143 868

Not 5 Byggnader och mark

Byggnaden färdigställdes under år 2023.

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 109 107 383 kr.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	109 107 383	109 107 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 107 383	109 107 383
Ingående avskrivningar	-980 682	-76 487
Årets avskrivningar	-904 195	-904 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 884 877	-980 682
Utgående redovisat värde	107 222 506	108 126 701
Taxeringsvärden byggnader	55 400 000	50 800 000
Taxeringsvärden mark	7 663 000	6 386 000
	63 063 000	57 186 000
Bokfört värde byggnader	106 618 506	107 522 701
Bokfört värde mark	604 000	604 000
	107 222 506	108 126 701

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 549 680	1 738 324
Övriga räntekostnader	2 473	60
	1 552 153	1 738 384

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 748 000	38 748 000
	38 748 000	38 748 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån Solifast 750271 (rörlig ränta)	3,7	2026-11-21	12 916 000	12 916 000
Lån Solifast 750272	4,46	2026-11-21	12 916 000	12 916 000
Lån Solifast 750273	4,18	2028-11-21	12 916 000	12 916 000
			38 748 000	38 748 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lånen är amorteringsfria

Hässleholm

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Hässleholm

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Arvidsson
Ordförande

Amelia Pantelic

Drilon Pllana

Peter Ljungdahl

Lars-Göran Nilsson

Revisorspåteckning

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

Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor
Tre Revisorer i Hbg AB

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

