



Brf Höskrindan 3

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Höskrindan 3, org.nr 769618-2125, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som i juni 2014 förvärvade fastigheten Höskrindan 3 i Laröd. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Höskrindan 3. Fastigheten är geografiskt belägen i Laröd med adress: Skänkelvägen 1-25 och Sadelvägen 37-71.

I föreningen finns 31 lägenheter i småhusform med en totalyta på 2 901 m². Av lägenheterna är 30 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Det finns även 9 p-platser, 7 carportar samt 4 garageplatser.

Byggnaderna uppfördes 1993 och bostadsrättsföreningen bildades 2008. Fastigheten förvärvades 2014 av Helsingborgshem för 57 Mkr.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	2 st
3 rum & kök,	20 st
4 rum & kök,	5 st
5 rum & kök,	4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

HSB Skåne har besiktigt fastigheten i maj 2025 och i samband med det uppdaterat underhållsplanen.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:
- Översyn av snickerier samt målning av trätor.

Framtida underhållsåtgärder för de närmsta fem till tio åren:

Underhållsplanen innehåller byte av FTX 2030 samt takbyte 2033 men osäkert om det är aktuellt då, puts av fasad 2034. Undersökning kommer att ske för att bedöma behov.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 327 518 kr, jämfört med 386 804 kr föregående år. Vid årets slut uppgick likvida medel till 1 421 639 kr på konto hos Handelsbanken. Den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 4 %.

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och vid årets slut 44. Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Kim Philipsson, ordförande

Cecilia Löwenqvist

Christian Pifrader

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 811	2 608	2 287	2 083
Årets resultat, tkr	328	387	245	-111
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	100	113	164	-141
Soliditet, %	65	64	63	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	920	860	748	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	91	91	90	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	215	201	181	188
Skuldsättning, kr/kvm	6 569	6 701	6 857	7 107
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	7 015	7 156	7 322	-
Räntekänslighet %	8	8	10	11
Sparande, kr/kvm	303	308	249	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	33 908	-	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 2 901 kvm samt 57 kvm som avser fyra extra garage.

Föreningen har en bostad upplåten med hyresrätt och som därför inte ingår i nyckeltal för årsavgifter.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (2023) som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	34 242 333	1 878 110	2 917 372	-2 610 504	386 804
Disposition enligt stämmobeslut				386 804	-386 804
Från fond för yttre underhåll			-272 593	272 593	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					327 518
Vid årets slut	34 242 333	1 878 110	3 144 779	-2 451 107	327 518

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2025	2024
Årets resultat	327 518	386 804
Från fond för yttre underhåll*	272 593	226 176
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	100 111	112 980

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 451 107
Årets resultat	327 518
Balanseras i ny räkning	-2 123 589

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 811 042	2 607 657
Övriga rörelseintäkter	2	3 044	-
Summa rörelseintäkter		2 814 086	2 607 657
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 470 837	-1 358 000
Övriga externa kostnader	4	-95 292	-101 446
Personalkostnader och arvoden	5	-33 536	-55 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 742	-296 742
Summa rörelsekostnader		-1 896 407	-1 811 680
Rörelseresultat		917 679	795 977
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 118	18 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 279	-427 630
Summa finansiella poster		-590 161	-409 173
Resultat efter finansiella poster		327 518	386 804
Resultat före skatt		327 518	386 804
Årets resultat		327 518	386 804

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		55 499 787	55 791 360
Inventarier, verktyg och installationer		41 352	46 521
Summa materiella anläggningstillgångar		55 541 139	55 837 881
Summa anläggningstillgångar		55 541 139	55 837 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		14 561	-
Övriga fordringar		19 156	18 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 238	45 716
Summa kortfristiga fordringar		104 955	64 655
<i>Kassa och bank</i>	7	1 421 639	1 209 912
Summa omsättningstillgångar		1 526 594	1 274 567
SUMMA TILLGÅNGAR		57 067 733	57 112 448

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		36 120 443	36 120 443
Fond för yttre underhåll		3 144 779	2 917 372
Summa bundet eget kapital		39 265 222	39 037 815
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 451 107	-2 610 504
Årets resultat		327 518	386 804
Summa fritt eget kapital		-2 123 589	-2 223 700
Summa eget kapital		37 141 633	36 814 115
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	11 921 724	12 179 000
Summa långfristiga skulder		11 921 724	12 179 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 509 000	7 643 724
Leverantörsskulder		114 350	141 415
Aktuella skatteskulder		29 730	28 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		351 296	305 361
Summa kortfristiga skulder		8 004 376	8 119 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 067 733	57 112 448

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	327 518	386 804
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>296 742</u>	<u>296 742</u>
	<u>624 260</u>	<u>683 546</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624 260	683 546
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 300	77 392
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>19 767</u>	<u>-224 544</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603 727	536 394
Investeringsverksamheten		
Inventarium (åkgräsklippare)	<u>-</u>	<u>-51 690</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-51 690
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-392 000</u>	<u>-459 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392 000	-459 000
Årets kassaflöde	211 727	25 704
Likvida medel vid årets början	1 209 912	1 184 208
Likvida medel vid årets slut	1 421 639	1 209 912

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	100 år
-Inventarier	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 547 948	2 381 280
Hyror	245 382	226 377
Avgift bredband	17 712	-
Summa	2 811 042	2 607 657

I årsavgifterna ingår värme och vatten samt TV-avgift. Från och med oktober 2025 debiteras medlemmarna separat via avierna för bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	3 044	-
Summa	3 044	-

Övriga intäkter avser återbäring från Länsförsäkringar.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	25 938	22 484
Uppvärmning	418 434	403 990
Vatten	191 250	168 060
Renhållning	59 164	55 830
Fastighetsservice	35 380	34 456
Försäkring	40 086	38 910
Kommunikation	41 221	22 894
Löpande underhåll	84 551	89 925
Planerat underhåll	272 593	226 176
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	302 220	295 275
Summa	1 470 837	1 358 000

I fastighetsservice ingår även snö- och halkbekämpning.

Föreningen har tecknat avtal för bredband. Kostnaden debiteras medlemmarna via avierna.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvode revior	18 000	19 500
Förvaltningskostnader	77 292	81 946
Summa	95 292	101 446

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	27 500	44 000
Sociala avgifter	6 036	11 492
Summa	33 536	55 492

Styrelsen arvoderas med max 11 000 kr per ledamot beroende på närvaro. Utbetalning har skett i april 2025 och i bokslutet har ett halvt arvode reserverats. I förra årets bokslut räknades med arvode för fyra ledamöter men utbetalning har gjorts för tre ledamöter. Ett halvt arvode är reserverat för 2025 utifrån tre ledamöter.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 157 380	29 157 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 157 380	29 157 380
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 063 525	-2 771 952
Årets avskrivningar	-291 573	-291 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 355 098	-3 063 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	29 697 505	29 697 505
Utgående redovisat värde byggnader och mark	55 499 787	55 791 360

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 100-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	33 170 000	33 573 000	66 743 000
Summa	33 170 000	33 573 000	66 743 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 690	51 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 690	51 690
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 169	-
Årets avskrivningar	-5 169	-5 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 338	-5 169
Utgående redovisat värde	41 352	46 521

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 421 639	1 209 912
Summa	1 421 639	1 209 912

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	3,74 %	2027-05-19	2027-05-19	4 970 000	5 190 000
Stadshypotek	2,76 %	2028-04-30	2028-04-30	7 251 724	7 311 724
Stadshypotek	3,53 %	2026-06-30	2026-06-30	7 209 000	7 321 000
Summa				19 430 724	19 822 724
Avgår kortfristig del				-7 509 000	-7 643 724
Varav långfristig del				11 921 724	12 179 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 17 370 724 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 818 000	29 818 000
Ställda säkerheter	29 818 000	29 818 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-10.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg.

Kim Philipsson

Cecilia Löwenqvist

Christian Pifrader

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569599784

Dokument

883 Höskrindan 3 ÅR 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-02-10 13:52:01 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-12 12:51:50 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Kim Philipsson (KP)

kiphi@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Elisabeth Philipsson"

Signerade 2026-02-11 14:28:14 CET (+0100)

Christian Pifrader (CP)

christianpifrader@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christian Walter Pifrader"

Signerade 2026-02-10 15:17:30 CET (+0100)

Cecilia Löwenqvist (CL)

cissilowenqvist@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA LÖVENQVIST"

Signerade 2026-02-10 18:38:00 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-02-12 12:51:50 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569599784

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 Höskrindan 3, org.nr. 769618-2125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höskrindan 3 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 den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höskrindan 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-02-12 11:50:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne