

Årsredovisning

för

Brf Höstbruket

769639-3557

Räkenskapsåret

2024




STYRELSEN FÖR Brf Höstbruket

Org. nr: 769639-3557

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret


2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 28 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

Föreningens kassaflöde och sparande kommer att öka under kommande år efter omförhandling av samtliga lån till betydligt bättre villkor.

	Investeringsbehov	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

Radhusen färdigställdes i början på 2023 och inget investeringsbehov föreligger på kort sikt. Föreningens underhållsplan är under bearbetning.

	Skuldsättning 10963 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 byggnationen färdigställdes föregående räkenskapsår. En större andel av föreningens initiala kapitalbehov har tillgodosetts via medlemsinsatserna.

	Räntekänslighet 16,7 %	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

På grund av ett sämre ränteläge i samband med inflytt våren 2023 har styrelsen medvetet valt att låta 40 % av lånen ligga rörligt. Detta är något som styrelsen ser över årligen och ny bedömning tas beroende på hur ränteläget ändras.

	Energikostnad 30 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 en icke 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

Föreningen äger fastigheten.

	Årsavgift 657 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 på 657 kr/kvm inkluderar en fast vattenavgift som under 2024 motsvarar 40 kr/kvm. Styrelsen anser att årsavgiften ligger på en stabil nivå och ser i dagsläget inte ett behov för högre höjningar av avgiften 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 2024.

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 f reningss mma h lls 2024-06-03

Styrelsens sammansättning under året:

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

Firmateckning sker av styrelsen, av två i förening av Harris Hot, Joakim Nilsson, Stefan Segerman, Adin Zahirovic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, plus konstitueringsm tet/f reningss mmanm 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 s mman.

Under året har en f reningss mma hållits där årsredovisningen för 2023 godkändes och en styrelse valdes.

Stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av föreningens tre banklån har haft slutförfallodatum under räkenskapsåret. Dessa två lån har omförhandlats med en ny bank och har medfört förbättrade lånevillkor för föreningen.

Framtida Underhåll

Radhusen färdigställdes under januari-februari 2023. Det finns på kort sikt inga planerade framtida underhåll.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna (vattenavgift inkluderat) för 2024 med 14 %
Årsavgifterna (vattenavgift inkluderat) för 2024 uppgick till i genomsnitt 657 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 265 190 kronor.
Under året har föreningen amorterat 122 810 kronor.

Medlemsinformation

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

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har två av föreningens tre lån omförhandlats till förbättrade lånevillkor och under nästa år (2025) kommer också omförhandling ske av det tredje lånet. 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	0	-777 364	-1 508 283	81 814 353
Disposition av föregående års resultat:		55 133	-1 563 416	1 508 283	0
Årets resultat				-2 407 190	-2 407 190
Belopp vid årets utgång	84 100 000	55 133	-2 340 780	-2 407 190	79 407 163

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 340 779
årets förlust	-2 407 190
	-4 747 969

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 160
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 814 129
	-4 747 969

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 184 422	1 727 096
Övriga intäkter	3	21 288	150 000
		2 205 710	1 877 096
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-17 291	-7 315
Driftskostnader	5	-338 106	-460 117
Övriga kostnader	6	-185 008	-240 616
Personalkostnader	7	-37 652	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 499 209	-1 457 872
		-3 077 266	-2 165 920
Rörelseresultat		-871 556	-288 824
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-23 303
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 794	523
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 537 428	-1 196 679
		-1 535 634	-1 219 459
Resultat efter finansiella poster		-2 407 190	-1 508 283
Resultat före skatt		-2 407 190	-1 508 283
Årets resultat		-2 407 190	-1 508 283

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	115 577 116	118 076 325
Pågående nyanläggningar	13	0	0
		115 577 116	118 076 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		115 577 116	118 076 325
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 493	60
Övriga fordringar	16	779 348	838 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	17 848	20 305
		798 689	859 301
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	100 000	0
		100 000	0
<i>Kassa och bank</i>		0	156 759
Summa omsättningstillgångar		898 689	1 016 060
SUMMA TILLGÅNGAR		116 475 805	119 092 385

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 100 000	84 100 000
Fond för yttre underhåll		55 133	0
		84 155 133	84 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 340 779	-777 364
Årets resultat		-2 407 190	-1 508 283
		-4 747 969	-2 285 647
Summa eget kapital		79 407 164	81 814 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	9 028 774	12 672 120
Summa långfristiga skulder		9 028 774	12 672 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	27 236 416	23 715 880
Leverantörsskulder		5 996	13 905
Aktuella skatteskulder		281 280	299 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	516 175	576 747
Summa kortfristiga skulder		28 039 867	24 605 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 475 805	119 092 385

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 407 190	-1 508 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 499 209	1 457 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	92 019	-50 412
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 433	-60
Förändring av kortfristiga fordringar	2 280	2 998
Förändring av leverantörsskulder	-7 909	13 905
Förändring av kortfristiga skulder	-78 670	-70 632 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 287	-70 665 718
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-46 853 539
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	26 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 826 842
Finansieringsverksamheten		
Betalda medlemsinsatser	0	82 000 000
Upptagna lån	0	36 388 000
Amortering av lån	-122 810	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 810	118 388 000
Årets kassaflöde	-116 523	895 440
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	995 694	100 254
Likvida medel vid årets slut	879 171	995 694

15, 16



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
Totalt 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 041 920	1 569 780
Årsavgift bostad vatten	132 336	115 976
Påminnelseavgift	480	120
Andrahandsuthyrning	478	3 942
Överlåtelseavgift	4 299	7 878
Pantförskrivningsavgift	4 917	29 400
Öresavrundning	-8	0
	2 184 422	1 727 096

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	150 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	21 288	0
	21 288	150 000

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	-17 291	-7 315
	-17 291	-7 315

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	0	-778
Fastighetsskötsel, grundavtal	-14 916	-13 064
Elavgifter för drivkraft och belysning	-10 233	-7 491
Vatten och avlopp / VA	-221 075	-73 749
Sophämtning, avfall, renhållning	-43 117	-41 617
Fastighetsförsäkringar	-48 765	-42 138
Fastighetsskatt	0	-281 280
	-338 106	-460 117

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	-254	0
Postbefordran	-298	-176
Revisionsarvoden	-10 001	-42 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-66 987	-64 167
Förvaltaravtal	-68 695	-60 156
Överlåtelseavgift	-4 178	-6 459
Pantförskrivningsavgift	-2 958	-33 075
Övriga förvaltningskostnader	-11 562	-7 313
Redovisningstjänster	0	-12 500
Konsultarvoden	0	-362
Bankkostnader	-4 710	-3 870
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-3 125
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-4 975	-4 600
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	-9 940	0
Övriga kostnader, avdragsgilla	-450	-1 888
	-185 008	-240 616

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-28 650	0
Sociala avgifter	-9 002	0
	-37 652	0
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader.	-37 652	0

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	-23 303
	0	-23 303

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter avräkning HSB	659	523
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	1 133	0
Skattefria ränteintäkter	2	0
	1 794	523

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-1 536 703	-1 196 569
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-110
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-725	0
	-1 537 428	-1 196 679

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 250 880	0
Inköp		101 250 880
Mark	18 283 317	18 283 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 534 197	119 534 197
Ingående avskrivningar	-1 457 872	0
Årets avskrivningar	-2 499 209	-1 457 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 957 081	-1 457 872
Utgående redovisat värde	115 577 116	118 076 325
Taxeringsvärden byggnader	43 040 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	18 864 000	2 128 000
	61 904 000	28 128 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 388 000	36 388 000
	36 388 000	36 388 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	55 125 476
Inköp	0	46 853 539
Omklassificeringar	0	-101 979 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Försäljningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Övriga kortfristiga plaveringar

Bunden placering HSB Landskrona

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

Not 16 Övriga fordringar

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	177	0
Avräkningskonto HSB	779 171	838 936
	779 348	838 936

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	16 715	15 335
Upplupna ränteintäkter	1 133	4 970
	17 848	20 305

Not 18 Skulder till kreditinstitut

27 236 416 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 122 810 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 35 037 090 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	27 236 416	23 715 880
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	9 028 774	12 672 120
	36 265 190	36 388 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	279 794	368 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 700	44 547
Förutbetalda hyror och avgifter	187 029	163 970
Upplupna arvoden ink soc	37 652	0
	516 175	576 747

Not 20 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

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

Stefan Segerman
Ordförande

Khinda-Dalal Hawari

Harris Hot

Joakim Nilsson

Adin Zahirovic

Revisorspåteckning

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

Gabriel Bjurek
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542326357

Dokument

Årsredovisning Brf Höstbruket 2024
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-03-24 10:38:55 CET (+0100) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2025-03-25 09:17:54 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Khinda-Dalal Hawari (KH)
Brf Höstbruket
k.hinda@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KHINDA-DALAL HAWARI"
Signerade 2025-03-24 13:24:19 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARRIS HOT"
Signerade 2025-03-24 12:00:55 CET (+0100)

Joakim Nilsson (JN)
Brf Höstbruket
joakimnilsson83@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Berndorff Nilsson"
Signerade 2025-03-24 19:22:50 CET (+0100)

Stefan Segerman (SS)
Brf Höstbruket
nikon3200.ss@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN SEGERMAN"
Signerade 2025-03-24 14:09:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542326357

Adin Zahirovic (AZ)
Brf Höstbruket
adiin_@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADIN ZAHIROVIC"
Signerade 2025-03-24 16:00:03 CET (+0100)*

Gabriel Bjurek (GB)
gabriel.bjurek@fineasity.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL BJUREK"
Signerade 2025-03-25 09:17:54 CET (+0100)*

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>



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 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 2024-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2024 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 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.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Gabriel Bjurek
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542325279

Dokument

RB Brf Höstbruket

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2025-03-24 10:36:22 CET (+0100) av Sandra
Lundkvist (SL)*

Färdigställt 2025-03-25 09:18:53 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)

HSB Landskrona

sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Gabriel Bjurek (GB)

gabriel.bjurek@fineasity.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL BJUREK"*

Signerade 2025-03-25 09:18:53 CET (+0100)

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>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

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 panter: 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 tillfredsställande. 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