

Årsredovisning

för

Brf Vårbruket

769639-3565

Räkenskapsåret

2025



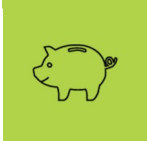
STYRELSEN FÖR Brf Vårbruket

Org. nr: 769639-3565

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 101 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 sparande per kvadratmeter har under de första verksamhetsåren varit lägre än önskat. Det beror dels på rådande omvärldsfaktorer, dels på att föreningen är nyetablerad och därmed haft behov av att prioritera ett stabilt kassaflöde framför ett högre sparande. Styrelsens fokus har varit att säkerställa en trygg och hållbar likviditet i uppstartsfasen. Framåt är ambitionen att successivt öka sparandet i takt med att föreningens ekonomi stabiliseras. Denna utveckling har redan påbörjats under 2025, då sparandet har stärkts från **17 kr/kvm år 2024** till **101 kr/kvm år 2025**.


Detta innebär att föreningen gradvis bygger upp en starkare buffert för framtida investeringar och underhållsbehov. Målsättningen är att över tid närma oss investeringsbehovet stipulerat i underhållsplanen.

	Investeringsbehov 195 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

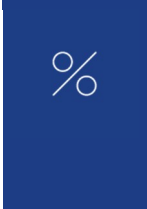
Under 2025 tog föreningen, i samarbete med HSB, fram en långsiktig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över de kommande 50 åren. Planen visar på ett genomsnittligt investeringsbehov om **195 kr/kvm**, vilket avspeglar de större åtgärder som förväntas behöva genomföras över tid.

Investeringsbehovet ger en riktlinje för hur sparandet behöver utvecklas kommande år. Genom att öka sparandet i takt med att föreningens ekonomi stabiliseras, minskar behovet av att finansiera framtida åtgärder genom höjd belåning eller mer omfattande avgiftsjusteringar. Under 2026 kommer styrelsen att fortsätta arbeta med att analysera underhåll samt investeringsbehov kortsiktigt och långsiktigt, samt ta fram en finansieringsplan som säkerställer att planerade investeringar kan hanteras på ett hållbart och förutsebart sätt över tid.

	Skuldsättning 10780 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

Då vi är en ny förening har vi inte haft möjlighet att amortera mer än vad som anses vara rimligt.


	Räntekänslighet 15,3 %	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

Nyckeltalet har minskat successivt sedan verksamhetsstarten 2023, bland annat genom amorteringar och en mer stabil intäktsbas. Föregående år var motsvarande siffra 16,2%.


Under året har föreningen även omförhandlat delar av kreditportföljen i samband med konverteringsdatum. Dessa lån hade bundits under en period med historiskt höga marknadsräntor, och omförhandlingarna har genomförts i ett något mer gynnsamt ränteläge. Detta har bidragit till att gradvis sänka föreningens genomsnittliga räntekostnad.

När övriga bundna lån löper ut skapas ytterligare möjligheter att fortsätta den utvecklingen, förutsatt att ränteläget fortsätter att normaliseras. Styrelsen avser att arbeta strategiskt med kreditportföljen framåt och skapa en balanserad mix av olika bindningstider och löptider. En sådan struktur sprider ränterisken över tid och ger större flexibilitet i en föränderlig räntemarknad.

	Energikostnad 61 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

Föreningens energikostnad är på en låg nivå och långt under riktmärket.

	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 har ingen tomträtt och äger marken själva varpå ingen risk för framtida kostnadsökningar finns.

	Årsavgift 706 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

Föreningen har succesivt höjt årsavgiften för att möta den ökade räntekostnaderna under föreningens 3 första verksamhetsår. Framgent beräknas årsavgiften ligga stabilt runt nuvarande nivåer.

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 Vårbruket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 2020-12-08.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Betpressen 1. Fastigheten innehåller 25 lägenheter med en total yta av 2908 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra, det ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-01.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Styrelsen och ekonomisk förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20

Styrelsens sammansättning under året

Violeta Krstic	Ordförande	Vald 2025
Victor Jönsson	Ledamot	Vald 2025
Joakim Andersson	Ledamot	Vald 2025
Magnus Wald	Ledamot	Vald 2025
Emil Wärm	Ledamot	Vald 2025

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Victor Jönsson.

Firmateckning sker av styrelsen, av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten, plus konstitutionsmötet/föreningsstämmomötet, vilket blir 11 sammankomster.

Valberedningen har bestått av Emil Jönsson.

Revisorer under året har varit L & L Revision AB, vald av stämman.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 37 500 kronor.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Landskrona avseende ekonomisk & administrativ förvaltning, förvaltare och felanmälan som löper till 2025-12-31 och därefter förlängs ett år i taget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen, i samarbete med HSB, tagit fram en underhållsplan som täcker föreningens långsiktiga behov.

Under 2026 kommer föreningen att utreda och planera hur underhållsplanen ska tillämpas i praktiken. Detta innebär att föreningen kommer att analysera vilka åtgärder som är mest prioriterade, ta fram en tidsplan för genomförandet samt säkerställa att resurser och budget finns för att uppfylla planen utifrån föreningens ekonomiska situation. Syftet är att skapa en tydlig struktur för hur underhållsarbetet ska genomföras på kort och lång sikt. Trivsel och förhållningsregler avseende bland annat markiser, staket, parkering har tagits fram av styrelsen delgivits medlemmarna.

Under året har föreningen genomfört en garantibesiktning tre år efter färdigställandet av fastigheten. Besiktningen syftade till att identifiera eventuella fel och brister som omfattas av entreprenörens garanti. De åtgärder som noterades i besiktningen har dokumenterats och har hanterats i dialog med entreprenören för att säkerställa att garantivillkoren uppfylls. Detta arbete är en viktig del i att säkerställa fastighetens långsiktiga kvalitet och funktion.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2025 med 2,9%.
Årsavgifterna för 2025 uppgick till 706 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Inga avgiftsjusteringar är aviserade inför 2026.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 348 228 kronor.
Under året har föreningen amorterat 319 888 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 46. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48, varav 25 är röstberättiga.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 062	1 956	1 870	501
Resultat efter avskrivningar	-732	-775	-98	247
Årets resultat	-1 918	-2 160	-1 567	-261
Eget kapital	68 303	70 221	72 381	73 948
Balansomslutning	99 945	102 119	104 621	106 617
Soliditet (%)	68	69	69	69
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	706	670	637	0
Fond för yttre underhåll	116	58	0	0
Sparande kr/m2	101	17	31	0
Investeringsbehov kr/m2	195	0	0	0
Skuldsättning kr/m2	10 780	10 890	11 000	0
Skuldsättning,bostadsrättsyta kr/m2	10 780	10 890	11 000	0
Energikostnad kr/m2	61	60	37	0
Räntekänslighet (%)	15	16	17	0
Årsavgifter/totala intäkter (%)	100	99	92	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* I årsavgiften ingår vatten och sophantering.

Upplysning vid förlust

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

Räntorna på föreningens lån kan komma att förändras när bindningstiden för lånen löper ut. Vid eventuell räntehöjning kommer finansieringen ske genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 350 000	58 160	-2 027 363	-2 159 776	70 221 021
Disposition av föregående års resultat:		58 160	-2 217 935	2 159 776	1
Årets resultat				-1 917 527	-1 917 527
Belopp vid årets utgång	74 350 000	116 320	-4 245 298	-1 917 527	68 303 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 245 298
årets förlust	-1 917 527
	-6 162 825
behandlas så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt ekonomisk plan	58 160
i ny räkning överföres	-6 220 985
	-6 162 825

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			
Nettoomsättning	2	2 062 411	1 956 465
Övriga intäkter	3	0	15 014
		2 062 411	1 971 479
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-15 443	-7 542
Driftskostnader	5	-301 012	-306 013
Övriga kostnader	6	-218 140	-222 397
Personalkostnader	7	-49 282	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-2 210 275	-2 210 275
		-2 794 152	-2 746 227
Rörelseresultat		-731 741	-774 748
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	518	604
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 186 304	-1 385 632
		-1 185 786	-1 385 028
Resultat efter finansiella poster		-1 917 527	-2 159 776
Resultat före skatt		-1 917 527	-2 159 776
Årets resultat		-1 917 527	-2 159 776

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	99 470 827	101 681 103
		99 470 827	101 681 103
Summa anläggningstillgångar		99 470 827	101 681 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	434 646	399 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 529	39 277
		474 175	438 393
Summa omsättningstillgångar		474 175	438 393
SUMMA TILLGÅNGAR		99 945 002	102 119 496

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 350 000	74 350 000
Fond för yttre underhåll		116 320	58 160
		74 466 320	74 408 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 245 298	-2 027 362
Årets resultat		-1 917 527	-2 159 776
		-6 162 825	-4 187 138
Summa eget kapital		68 303 495	70 221 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 859 922	21 943 764
Summa långfristiga skulder		10 859 922	21 943 764
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 488 306	9 724 352
Leverantörsskulder		36 064	7 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	257 215	223 222
Summa kortfristiga skulder		20 781 585	9 954 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 945 002	102 119 496

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 917 527	-2 159 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 210 275	2 210 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		292 749	50 499
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-252	-1 265
Förändring av leverantörsskulder		28 928	2 478
Förändring av kortfristiga skulder		33 993	-24 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		355 418	27 083
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-319 888	-319 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-319 888	-319 884
Årets kassaflöde		35 530	-292 801
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		399 108	691 908
Likvida medel vid årets slut		434 638	399 108

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 ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

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

Byggnaden slutavräknades i mars 2023 och avskrivningar påbörjades i april 2023.

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

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Värme, Sanitet	2 %
El	2,5 %
Inre ytskikt och vitvaror	7 %
Fasad	2 %
Fönster	2 %
Köksinredning	3 %
Yttertak	2,5 %
Ventilation	4 %

Skatter

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 886 208	1 832 976
Årsavgift bostad vatten, ej moms	167 436	116 328
Påminnelseavgift	0	300
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Pantförskrivningsavgift	5 835	4 011
Öresavrundning	-8	-16
	2 062 411	1 956 465

I föreningens årsavgifter ingår: vatten och sophantering.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	15 014
	0	15 014

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	-15 443	-7 542
	-15 443	-7 542

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, grundavtal	-10 935	-10 599
Elavgifter för drivkraft och belysning	-16 556	-15 821
Vatten och avlopp / VA	-160 043	-159 800
Sophämtning, avfall, renhållning	-74 204	-76 908
Fastighetsförsäkringar	-37 463	-36 357
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	-6 528
Snörenhållning	-1 811	0
	-301 012	-306 013

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	-8 387	-1 499
Postbefordran	-24	-140
Revisionsarvoden	-11 250	-11 251
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-74 384	-67 096
Förvaltaravtal	-71 414	-69 218
Överlåtelseavgift	-2 940	-2 865
Övriga förvaltningskostnader	-3 438	-10 662
Konsultarvoden	-28 438	-41 250
Bankkostnader	-2 845	-4 052
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-2 188
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-3 903	-3 732
Övriga kostnader, avdragsgilla	-449	-2 719
Pantförskrivningsavgift	-5 288	-5 725
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-5 000	0
Lämnade bidrag och gåvor	-380	0
	-218 140	-222 397

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar		
Övriga ersättningar till styrelsen	-37 500	0
	-37 500	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 782	0
	-11 782	0
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	-49 282	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter avräkning HSB	518	604
	518	604

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-1 186 304	-1 385 054
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-578
	-1 186 304	-1 385 632

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 545 255	89 545 255
Mark	16 003 830	16 003 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 549 085	105 549 085
Ingående avskrivningar	-3 867 982	-1 657 707
Årets avskrivningar	-2 210 276	-2 210 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 078 258	-3 867 982
Utgående redovisat värde	99 470 827	101 681 103
Taxeringsvärden byggnader	37 965 000	37 965 000
Taxeringsvärden mark	16 175 000	16 175 000
	54 140 000	54 140 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 988 000	31 988 000
	31 988 000	31 988 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto HSB	434 638	399 108
Skattekonto	8	8
	434 646	399 116

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 905	1 814
Förutbetald försäkring	37 624	37 463
	39 529	39 277

Not 14 Skulder till kreditinstitut

20 488 306 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 319 888 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 29 748 788 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	20 488 306	9 724 352
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 859 922	21 943 764
	31 348 228	31 668 116

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	36 373	44 483
Förutbetalda hyror och avgifter	158 895	166 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 665	12 592
Upplupna arvoden ink soc	49 282	0
	257 215	223 222

Not Eventualförpliktelser

Inga Eventualförpliktelser

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-16

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.

Violeta Krstic
Ordförande

Joakim Andersson

Victor Jönsson

Magnus Wald

Emil Wärn

Revisorspåteckning

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

Lars Johansson
Revisor
L & L Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572833321

Dokument

Vårbruket Årsredovisning 2025 digital signering ny
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-03-17 08:24:31 CET (+0100) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-03-25 09:39:43 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Joakim Anderssom (JA)
Brf Vårbruket
jka.89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Joakim Mattias Andersson"
Signerade 2026-03-20 12:38:17 CET (+0100)

Victor Jönsson (VJ)
Brf Vårbruket
victorrjonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Victor Jönsson"
Signerade 2026-03-17 08:44:18 CET (+0100)

Violeta Krstic (VK)
Brf Vårbruket
vk.krstic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIOLETA KRSTIC"
Signerade 2026-03-17 08:54:48 CET (+0100)

Magnus Wald (MW)
Brf Vårbruket
magnus.wald@atra.xlbygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS WALD"
Signerade 2026-03-17 08:29:04 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572833321

Emil Wörn (EW)
Brf Vårbruket
emil@prosak.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
WÄRN"
Signerade 2026-03-25 09:35:54 CET (+0100)

Lars Johansson (LJ)
L & L Revision AB
lars.johansson22@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Arne Johansson"
Signerade 2026-03-25 09:39:43 CET (+0100)

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 Vårbruket, org.nr. 769639-3565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårbruket för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 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 god revisions sed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 vårt 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 vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av;

.....
L & L Revision AB
Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573642674

Dokument

Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-25 09:51:58 CET (+0100) av Sandra Lundkvist (SL)

Färdigställt 2026-03-25 10:03:20 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)

HSB Landskrona

sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Johansson, Lars (JL)

L & L Revision AB

lars.johansson22@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Arne Johansson"

Signerade 2026-03-25 10:03:20 CET (+0100)

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 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 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