

Årsredovisning 2025

Brf Bruket

769639-3656



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bruket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandformen 2 i Malmö kommun. Föreningen har 112 bostadsrätter om totalt 8 308 kvm.

I tecknat parkeringsavtal med SMEBAB tillhandahålls rätten att hyra 82 parkeringsplatser, varav 1 handikapplats, samt därutöver rätt att nyttja 12 bilpoolsplatser som disponeras gemensamt med andra fastighetsägare i området. Avtalet gäller i 25 år för parkeringsplatser och 10 år för bilpoolsplatser.

Föreningen har 2 öppna hkp-platser på föreningens fastighet, 81 parkeringsplatser fördelade på närliggande parkeringsgarage och markparkering, 1 hkp-plats på närliggande markparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Brf Brukets byggnader innehar den nordiska märkningen Svanen. Att husen är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyllt högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för uthyrning. Det finns på allmänna utrymmen också ett orangeri tillgängligt för föreningens medlemmar att hyra.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmånsservitut för väg.

Ett servitut är en rätt för en fastighet att på ett särskilt bestämt vis nyttja en annan fastighet. Förmånsservitut för väg är en rättighet som ger en fastighetsägare möjlighet att använda en annan fastighets väg för att nå sin egen fastighet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Emilia Nordström	Ordförande
Alexandra Oyarzo	Styrelseledamot
Björn Rosdahl	Styrelseledamot
Alexander Reuter	Styrelseledamot
Mikael Reimers	Styrelseledamot
Marianne Berglund	Suppleant
Jonas Andersson	Suppleant

Valberedning

Göran Åkesson
Tommy Birgersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero
Dörrautomatikerna	Televox
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elförsörjning	Fortum AB
Fastighetsjour	Örestads Industriebekning AB
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetsservice AB
Fjärrvärmeavtal, eldistributör, elnät	E.ON
Inglasning av balkong	Sjölands bygg och fönstermontage AB
Matavfallshantering	VASYD
P-övervakning	Aimopark
Sanering miljörum	Klottrets fiende
Teknisk förvaltning	JM AB
TV, bredband	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har garantibesiktning (2-års besiktning) genomförts för trapphus 1-4, dvs. Packhusgatan 21 A, B, 23 A & B. Besiktningsman lyfte att byggnationen är väl gjord, ett exempel på detta är sprickbildning i tak/väggfäste, generellt per nybyggnation brukar detta ligga på mellan 15-20 stycken, för föreningens byggnad 1 återfanns drygt 5 lägenheter med sprickbildning.

Under hösten 2025 vann föreningens bygglov avseende inglasning laga kraft. Detta har inneburit att cirka 15 lägenheter i dagsläget har sina inglasningar på plats. Upphandlad leverantör är Sjölands bygg och fönstermontage AB.

Föreningen har påbörjat en översyn för gällande avtal för fastighetsskötsel och har kontinuerlig dialog med nuvarande leverantör. Inför 2026 kommer avtal om skötsel av grönytor att löpa ut, detta är ett avtal som byggherre JM haft med leverantör S-Schakt. I och med detta måste föreningen hitta ny leverantör av tjänst alternativt uppdatera nuvarande fastighetsskötselavtal.

Under året har föreningen tecknat avtal med Klottrets Fiende avseende tvätt av sopkärl i föreningens två miljörum. Tvätt av föreningens sopkärl kommer att genomföras två gånger per år. För att värna om föreningens resurser kommer samtliga kärl att tvättas under våren, medan en ytterligare tvätt under hösten genomförs för de kärl som bedöms bli mer frekvent nedsmutsade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförändrad bostadrättsavgift.

Höjd avgift för gästlägenhet och extra förråd.

Föreningen har bundit om bolag för eldistribution till ett mer förmånligt pris.

Förändringar i avtal

Ny eldistributör.

Nytt ingånget avtal med Klottretsfrende för spolning av miljörum.

Nytt ingånget avtal med Sjölands bygg och fönstermontage AB för den valfria tjänsten att glasa in sin balkong/uteplats enligt gällande bygglov för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 975 166	4 032 927	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 654 620	-279 872	-	-
Soliditet (%)	78	78	52	3
Yttre fond	609 466	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	951	939	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	100,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 101	12 186	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 101	12 186	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	140	136	0	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	197	83	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,73	12,98	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 608 991 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	217 787 000	-	-	217 787 000
Upplåtelseavgifter	147 293 000	-	-	147 293 000
Fond, yttre underhåll	0	-	609 466	609 466
Balanserat resultat	0	-279 872	-609 466	-889 338
Årets resultat	-279 872	279 872	-1 654 620	-1 654 620
Eget kapital	364 800 128	0	-1 654 620	363 145 508

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-889 338
Årets resultat	-1 654 620
Totalt	-2 543 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	609 466
Balanseras i ny räkning	-3 153 424
	-2 543 958

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Rörelseintäkter		9 568	299 906
Nettoomsättning		7 959 598	4 009 179
Summa rörelseintäkter		7 969 166	4 309 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 552 620	-1 087 202
Övriga externa kostnader	7	-222 109	-86 900
Personalkostnader	8	-158 954	-68 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 814 468	-1 407 234
Summa rörelsekostnader		-5 748 151	-2 649 625
RÖRELSERESULTAT		2 221 015	1 659 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 406	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 877 041	-1 939 435
Summa finansiella poster		-3 875 635	-1 939 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 654 620	-279 872
ÅRETS RESULTAT		-1 654 620	-279 872

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	462 458 298	465 272 766
Summa materiella anläggningstillgångar		462 458 298	465 272 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		462 458 298	465 272 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 887	58 646
Övriga fordringar	11	2 012 917	1 594 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	152 051	137 557
Summa kortfristiga fordringar		2 220 855	1 790 247
Kassa och bank			
Kassa och bank		127 836	128 071
Summa kassa och bank		127 836	128 071
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 348 691	1 918 318
SUMMA TILLGÅNGAR		464 806 989	467 191 084

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		365 080 000	365 080 000
Fond för yttre underhåll		609 466	0
Summa bundet eget kapital		365 689 466	365 080 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-889 338	0
Årets resultat		-1 654 620	-279 872
Summa ansamlad förlust		-2 543 958	-279 872
SUMMA EGET KAPITAL		363 145 508	364 800 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	50 207 500	100 533 500
Summa långfristiga skulder		50 207 500	100 533 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	50 326 000	711 000
Leverantörsskulder		179 225	166 721
Övriga kortfristiga skulder		-4 924	49 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	953 680	930 137
Summa kortfristiga skulder		51 453 981	1 857 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		464 806 989	467 191 084

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 221 015	1 659 460
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 814 468	1 407 234
	5 035 483	3 066 694
Erhållen ränta	1 406	103
Erlagd ränta	-3 877 041	-1 939 435
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 159 848	1 127 362
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 847	-126 804
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 475	-1 590 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 121 526	-589 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-68 680 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 680 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	148 214 500
Upptagna lån	0	101 600 000
Amortering av lån	-711 000	-355 500
Förändring av checkräkningskredit	0	-194 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-711 000	54 559 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	410 526	-14 710 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 716 089	16 426 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 126 615	1 716 089

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bruket är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 978 669	3 474 398
Hysesintäkter förråd	17 600	8 400
Intäkter internet	294 815	146 718
Varmvatten	209 572	112 743
El	413 268	234 626
Övriga intäkter	12 058	477
Övernattnings-/gästlägenhet	26 250	15 800
Andrahandsuthyrning	16 934	16 012
Intäkt från entreprenör ej moms	0	299 911
Summa	7 969 166	4 309 085

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	269 169	137 711
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	63 900	31 950
Besiktning och service	13 828	0
Väderprognosstyrning	30 000	15 000
Trädgårdsarbete	3 609	0
Snöskottning	8 995	4 100
Summa	389 501	188 761

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	6 030	1 646
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	11 593	3 806
Löpande rep och underhåll hissar	941	3 762
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	23 885	9 742
Reparationer	150	0
Summa	42 598	18 956

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	600 972	266 909
Uppvärmning	584 966	208 536
Vatten	449 406	210 767
Sophämtning	113 948	6 418
Summa	1 749 292	692 630

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 998	32 352
Kabel-TV	305 230	154 503
Summa	371 228	186 855

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 029	1 257
Övriga förvaltningskostnader	25 070	1 119
Revisionsarvoden	37 555	17 500
Ekonomisk förvaltning	152 953	65 627
Bankkostnader	4 503	1 398
Summa	222 109	86 900

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	125 832	51 962
Sociala avgifter	33 122	16 327
Summa	158 954	68 289

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	50	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 876 991	1 939 435
Summa	3 877 041	1 939 435

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	466 680 000	0
Årets inköp	0	466 680 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	466 680 000	466 680 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 407 234	0
Årets avskrivning	-2 814 468	-1 407 234
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 221 702	-1 407 234
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	462 458 298	465 272 766
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>128 943 684</i>	<i>128 943 684</i>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	286	294
Momsfordran	13 852	0
Övriga fordringar	0	5 732
Transaktionskonto	947 416	1 588 018
Borgo	1 051 363	0
Summa	2 012 917	1 594 044

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	22 211	21 566
Bredband	25 178	25 178
Upplupna hyror, avgifter	104 662	90 813
Summa	152 051	137 557

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-25	4,00 %	25 044 500	25 281 500
Swedbank	2026-03-25	4,00 %	25 044 500	25 281 500
Swedbank	2027-03-25	3,75 %	25 222 250	25 340 750
Swedbank	2028-03-25	3,61 %	25 222 250	25 340 750
Summa			100 533 500	101 244 500
Varav kortfristig del			50 326 000	711 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 978 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ei	61 208	64 571
Uppvärmning	74 515	66 910
Vatten	41 876	38 853
Uppl kostn renhållningsavg	8 520	3 728
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 554	18 004
Utgiftsräntor	32 166	32 396
Förutbetalda avgifter/hyror	610 201	607 253
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 640	63 422
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	953 680	930 137

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	101 600 000	101 600 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer omförhandla av två av fyra lån hos Swedbank. Garantibesiktning av trappa 5 och 6 kommer ske i februari 2026. Från och med 1 januari 2026 har Bokföringsnämnden beslutat att alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3, detta innebär främst att avskrivningar ska ske per komponent i byggnaden och bygga på verklig livslängd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Emilia Nordström
Ordförande

Alexandra Oyarzo
Styrelseledamot

Björn Rosdahl
Styrelseledamot

Alexander Reuter
Styrelseledamot

Mikael Reimers
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:25

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 27.04.2026 11:26

DOCUMENT ID:

Bkxunji3TZe

ENVELOPE ID:

HyP2js2Tbx-Bkxunji3TZe

DOCUMENT NAME:

Brf Bruket ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

d0a2315934f1f33393ea7b1328be2e7ac76573b7812fac
7f35cad64f63d72d47a5ce73ea63fed49f12de7f6e9b02e
d5f3090f1ad93e2a3f98687cf6ff8f84838

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Arne Mikael Reimers mikael.reimers1958@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:35 27.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
David Axel Alexander Reuter alexander.a.reuter@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:17 27.04.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.157.168
ALEXANDRA TERESA OYARZO alexandra_oyarzo@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:56 27.04.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.135.93
Anna Emilia Nordström emilia.nordstroem@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 23:00 27.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.200.167
Björn Anders Rosdahl rosdahnilsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:15 28.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.36
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:25 05.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.6.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bruket, org.nr 769639-3656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruket 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 27.04.2026 11:31

DOCUMENT ID:

SkiZpo3pbe

ENVELOPE ID:

ryW5ZTs26-g-SkiZpo3pbe

DOCUMENT NAME:

2025 Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Bruket.pdf

2 pages

SHA-512:

d3d8193bf863aa49a58516e0c60f818092f33270771f5f17af1b5886b9d60b7178eed9922bc69d110577aca40ade052c55d907d2e7f89b6930d77ff9a520e754

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	05.05.2026 13:24	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	05.05.2026 13:22	Low	IP: 212.181.6.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed