



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bruket i Svedala

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedala 306:297 1&2	2015	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 3 småhus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 835 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 835 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tim Henrik Israelsson	Ordförande
Pierre Glantz	Styrelseledamot
Eva Grosen	Styrelseledamot
Stig Kristensen	Styrelseledamot
Annette Sandra Angelica Kuru	Styrelseledamot

Valberedning

Annette Jacobsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Dorina Cristea	Revisor	BoRevision AB
Alexandra Ong	Revisorssuppleant	BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Underhållsspolning av stammar.
Säkerhetsbesiktning av taksäkerhet.

Planerade underhåll

2025 ● Målning av trä enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Målning av trä enligt underhållsplan Tomas måleriservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Återbrukets samfälligheten, med en andel på 12%.

Samfälligheten förvaltar i linje med avtal. Spec :GA 48 Miljöhus 12% Spec: GA 47 Lekplatser 9,5%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bokslutets resultat för budgetåret 2025 visat ett negativt resultat. Vi vill understryka att styrelsen inte bedömer detta som ett problem, och nedan redogör vi för de omständigheter som stärker den bedömningen.

Det förväntade resultatet för verksamhetsåret 2026 är positivt. Detta innebär att underskottet 2025 bedöms vara av tillfällig karaktär och inte en indikation på en strukturell ekonomisk obalans i verksamheten.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna från 2025-02-01 med 500kr/mån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 617 271	2 585 659	2 289 321	1 848 769
Resultat efter fin. poster	-781 588	-177 393	-207 182	-2 150
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	2 370 864	1 748 142	1 125 420	502 698
Taxeringsvärde	60 003 000	60 003 000	49 566 000	49 566 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	912	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	97,5	97,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 880	12 005	12 130	12 255
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 880	12 005	12 130	12 255
Sparande / kvm totalyta, kr	243	173	163	236
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	4	4	3
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	98	36	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	75	101	39	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	4,25	3,85	-
Räntekänslighet (%)	13,04	13,17	15,03	-

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 vatten (totalt 167 800 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Bokslutets resultat för verksamhetsåret 2025 visar ett underskott på 781 588 kronor. Vi vill understryka att styrelsen inte bedömer detta som ett problem, och nedan redogör vi för de omständigheter som stärker den bedömningen.

Underskottet förklaras till stor del av ökade avskrivningar på materiella anläggningstillgångar, som uppgick till 1 221 444 kronor under 2025 jämfört med 668 976 kronor föregående år. Ökningen beror på högre avskrivning i samband med övergången till K3-regelverket. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som fördelar fastighetens anskaffningsvärde över dess ekonomiska livslängd, och innebär inte något faktiskt utflöde av likvida medel från föreningen.

Föreningens underliggande ekonomi är fortsatt stabil. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och uppgick till 460 017 kronor under 2025, vilket innebär att föreningens löpande intäkter täcker de löpande utbetalningarna inklusive räntekostnader och amorteringar. Föreningens likvida medel ökade under året från 1 259 800 kronor till 2 364 817 kronor. Soliditeten är fortsatt stark och uppgår till 62 %.

Det förväntade resultatet för verksamhetsåret 2026 är positivt. Detta innebär att underskottet 2025 bedöms vara av tillfällig karaktär och inte en indikation på en strukturell ekonomisk obalans i verksamheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -500 kronor per månad. Bakgrunden till sänkningen var att föreningens ekonomi bedömdes medge en återföring till medlemmarna efter flera år med stabil drift och stärkt likviditet. Styrelsen följer löpande utvecklingen och kommer vid behov att ompröva avgiftsnivån, särskilt med hänsyn till den villkorsändring av föreningens lån som är planerad under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	57 670 000	-	-	57 670 000
Fond, yttre underhåll	1 748 142	-	622 722	2 370 864
Balanserat resultat	-1 889 366	-177 393	-622 722	-2 689 481
Årets resultat	-177 393	177 393	-781 588	-781 588
Eget kapital	57 351 383	0	-781 588	56 569 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 066 759
Årets resultat	-781 588
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-622 722
Totalt	-3 471 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	249 375
Balanseras i ny räkning	-3 221 693

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			
Nettoomsättning	2	2 617 271	2 585 659
Övriga rörelseintäkter	3	93 960	65 178
Summa rörelseintäkter		2 711 231	2 650 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-744 862	-537 068
Övriga externa kostnader	9	-124 825	-97 066
Personalkostnader	10	-115 705	-114 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 444	-668 976
Summa rörelsekostnader		-2 206 836	-1 417 240
RÖRELSERESULTAT		504 395	1 233 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 549	42 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 319 531	-1 453 030
Summa finansiella poster		-1 285 982	-1 410 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-781 588	-177 393
ÅRETS RESULTAT		-781 588	-177 393

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	88 182 271	89 403 715
Summa materiella anläggningstillgångar		88 182 271	89 403 715
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 182 271	89 403 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 331	8 370
Övriga fordringar	13	1 597 526	1 335 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 079	106 268
Summa kortfristiga fordringar		1 665 936	1 449 894
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		867 480	23 594
Summa kassa och bank		867 480	23 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 533 417	2 473 487
SUMMA TILLGÅNGAR		90 715 688	91 877 202

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 670 000	57 670 000
Fond för yttre underhåll		2 370 864	1 748 142
Summa bundet eget kapital		60 040 864	59 418 142
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 689 481	-1 889 366
Årets resultat		-781 588	-177 393
Summa ansamlad förlust		-3 471 068	-2 066 759
SUMMA EGET KAPITAL		56 569 796	57 351 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 037 000	21 890 250
Summa långfristiga skulder		9 037 000	21 890 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 641 500	12 143 250
Leverantörsskulder		8 941	5 954
Övriga kortfristiga skulder		122 081	158 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	336 370	327 656
Summa kortfristiga skulder		25 108 892	12 635 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 715 688	91 877 202

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	504 395	1 233 597
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 221 444	668 976
	1 725 839	1 902 573
Erhållen ränta	56 140	19 449
Erlagd ränta	-1 322 093	-1 454 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	459 886	467 784
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 496	-71 160
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 365	132 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	460 017	529 012
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 046 920	-1 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	2 046 920	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000 000	-1 000 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	271 098	0
Amortering av lån	-626 098	-355 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-355 000	-355 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 105 017	-825 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 259 800	2 085 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 364 817	1 259 800

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bruket i Svedala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	2,94 %
Fasader	1,02 %
Fönster	2,24 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Ventilation	7,85 %
El	2,24 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 358 558	2 389 176
Bredband	67 230	0
Vatten, moms	163 400	194 946
Pantsättningsavgift	7 056	222
Överlåtelseavgift	2 940	1 313
Administrativ avgift, moms	195	0
Administrativ avgift	195	0
Vidarefakturerade kostnader	17 700	0
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	2 617 271	2 585 659

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	93 960	65 178
Summa	93 960	65 178

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Larm och bevakning	2 472	6 832
Besiktningar	8 375	2 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 731
Gemensamma utrymmen	4 050	0
Serviceavtal	9 897	4 827
Förbrukningsmaterial	10 590	26 919
Summa	35 384	44 809

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	5 413	0
VVS	0	26 831
Värmeanläggning/undercentral	3 051	0
Summa	8 464	26 831

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	249 375	0
Summa	249 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	9 583	9 998
Vatten	204 086	276 473
Summa	213 669	286 471

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 125	35 520
Kabel-TV	20 683	0
Bredband	59 913	67 163
Samfällighetsavgifter	101 250	76 275
Summa	237 971	178 958

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	0
Tele- och datakommunikation	800	840
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	33 750
Styrelseomkostnader	551	0
Fritids och trivselkostnader	0	864
Föreningskostnader	542	429
Förvaltningsarvode enl avtal	55 421	53 188
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	13 230	1 720
Korttidsinventarier	15 521	0
Administration	1 948	2 531
Konsultkostnader	5 619	3 744
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	124 825	97 066

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	43 945	86 846
Löner till kollektivanst	44 100	0
Arbetsgivaravgifter	27 660	27 284
Summa	115 705	114 130

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 319 531	1 453 030
Summa	1 319 531	1 453 030

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 100 000	94 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 100 000	94 100 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 696 285	-4 027 309
Årets avskrivning	-1 221 444	-668 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 917 729	-4 696 285
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 182 271	89 403 715
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 500 000</i>	<i>13 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 205 000	41 205 000
Taxeringsvärde mark	18 798 000	18 798 000
Summa	60 003 000	60 003 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	100 190	99 049
Transaktionskonto	439 257	343 729
Borgo räntekonto	1 058 079	892 478
Summa	1 597 526	1 335 256

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 462	10 290
Förutbet försäkr premier	19 184	17 765
Förutbet kabel-TV	4 137	0
Förutbet bredband	9 296	13 433
Upplupna intäkter	0	42 189
Upplupna ränteintäkter	0	22 591
Summa	45 079	106 268

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	0	1 000 000
Summa	0	1 000 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	2,65 %	12 143 250	12 143 250
Swedbank	2027-11-25	3,71 %	9 392 000	9 747 000
Swedbank	2026-06-17	4,39 %	12 143 250	12 143 250
Summa			33 678 500	34 033 500
Varav kortfristig del			24 641 500	12 143 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 903 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	213	0
Uppl kostn el	776	756
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	16 875
Uppl kostn räntor	39 621	42 183
Uppl kostn vatten	68 281	57 863
Förutbet hyror/avgifter	209 979	209 979
Summa	336 370	327 656

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

36 430 000

2024-12-31

36 430 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Svedala

Annette Sandra Angelica Kuru
Styrelseledamot

Eva Grosen
Styrelseledamot

Pierre Glantz
Styrelseledamot

Stig Kristensen
Styrelseledamot

Tim Henrik Israelsson
Ordförande

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

BoRevision AB
Afrodita Dorina Cristea
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 18:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 16:23

DOCUMENT ID:

ByMKWxTpZg

ENVELOPE ID:

HkMF-xTpWx-ByMKWxTpZg

DOCUMENT NAME:

Brf Bruket i Svedala, 769631-0007 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

db3749a186c71d90345202d3ec3ff020a08109179cc2b3
65f7e2c092710eeacfa3c34a7ef4505069c9c18d7a434be
7a7efb4eece7514957fd0d4b282791c948

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
1. TIM HENRIK ISRAELSSON tim.israelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:18 28.04.2026 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.247.19
2. Stig Kristensen sk@twohundred.dk	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:30 28.04.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.154.221
3. Annette Sandra Angelica Kuru a.sandra.kuru@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:56 28.04.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.18.14
4. PIERRE BO PATRIK GLAN TZ pierre_g78@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:43 28.04.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.110.187
5. EVA LISBET GROSEN eva.grosen1@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:03 28.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.216.7
6. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:50 28.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

* 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 i Svedala, org.nr. 769631-0007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruket i Svedala för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 16:23

DOCUMENT ID:

S1Wft-g6pWl

ENVELOPE ID:

HyeGtZxTpZg-S1Wft-g6pWl

DOCUMENT NAME:

Brf Bruket i Svedala - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

006e01a939d59bc47e7488392c618cdb59a7df87c9933
84afcb58abda809900ec8b7df919bb9b9a7753fa5cb0d0
d4f6df3c43e7f728189c65a070f12e2f43721

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	28.04.2026 18:49	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	28.04.2026 18:49	Low	IP: 81.170.170.75

* 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