







Årsredovisning 2025

HSB Brf Bruksgården i Kalmar

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-3347 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majsen 1		1971 och 1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
136	p-platser	0
49	förråd	441
272	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 212
1	lokaler (hyresrätt)	111
82	garageplatser	1 476
Totalt 540 objekt		**21 240**

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 108 st 2 rok, 120 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Staffan Henry Gezelius	Ordförande	2025-01-01	2025-08-21
Patrik Davidsson	Ordförande	2025-08-21	
Patrik Davidsson	Ledamot	2025-01-01	2025-08-21
Bengt Karlström	Ledamot	2025-01-01	
Inge Hjalmarsson	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	2025-02-01
Peter Ruzsits	Ledamot	2025-01-01	
Alexander Nyberg	Ledamot	2025-01-01	
Simon Band	Ledamot utsedd av HSB	2025-06-18	
Louise Tingström	Ledamot	2025-01-01	2025-08-21
Nellie Åman	Ledamot	2025-08-21	

Vid ordinarie föreningsstämma utgår mandatperioden för: Patrik Davidsson och Bengt Karlström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Karlström, Alexander Nyberg och Patrik Davidsson.

Revisorer har varit: Tobias Sjöberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rebecka Falke (sammankallande), Linda Edensand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-21. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar. Stämman återupptogs 2025-08-25, då deltog 67 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,5%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

Styrelsen har gett HSB i uppdrag att ta fram kalkyler och underlag för såväl stamrenovering som installation av säkerhetsdörrar och byte av fönster. Dessa underlag kommer att ligga till grund för styrelsens fortsatta arbete och kommande beslut. Stämman 2025 tog beslut gällande säkerhetsdörrar och nya fönster utan att ha en kalkyl, vilket vi nu tar fram.

Inför föreningsstämman i juni planerar styrelsen att, tillsammans med HSB, hålla informationsmöte för medlemmarna. Syftet är att redovisa framtagna kalkyler samt ge en tydlig bild av åtgärdernas omfattning, kostnader och konsekvenser. Avsikten är att föreningsstämman därefter ska kunna fatta välgrundade beslut dels avseende stamrenovering, dels kring hur föreningen ska ställa sig ekonomiskt till investeringar i säkerhetsdörrar och nya fönster. Det vill säga om dessa åtgärder ska genomföras samtidigt, eller om dörrar och fönster ska senareläggas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte av varm- och kallvattenkulvertar Nya ljuddämpande takplattor i trapphusen samt kvartershuset
2005	Nybyggnad av 11 garage utmed Djurängsvägen Samtliga P-platser har breddats
2006	Installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
2008	Energideklaration
2009	Byte av takpapp på samtliga hus
2011	Utvändig renovering av kvartershus
2013	OVK Fläktmotorer är bytta till energisnålare och temperatur reglerade Värmefotografering utförd av fasaden Montering av snörasskydd på samtliga tak Tätningslister bytta i samtliga lägenheter
2015	Markarbeten på innegårdar 2-4, 6-8
2016	Omplantering av innergårdar Lybecksvägen 5-7
2017	Spolning av avlopp, fotografering av stammar Satt in passagesystem Asfaltsarbete på parkering utmed Lybecksvägen
2018	Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 13-15
2019	Energideklaration Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 13-15
2020	Installerat två laddningsstolpar med uttag för fyra elbilar Utökat antalet, samt asfalterat, parkeringsplatserna på Lybecksvägen 17-19 Miljöförbättrad innergård Lybecksvägen 17-19
2025	Installation solpaneler, installation laddboxar, tilläggsisolering på vindar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av termostatventiler och styrsystem för värme
- Stammrenovering av avloppsstammar

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 332 och under året har det tillkommit 24 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 338.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	92	111	140	166	150
Skuldsättning, kr/kvm	1 238	1 564	963	981	1 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 369	1 564	963	981	1 006
Räntekänslighet, %	2	2	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	286	285	266	244	248
Årsavgifter, kr/kvm	792	737	719	701	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	766	770	750	734	723
Nettoomsättning, tkr	16 261	14 836	14 487	14 185	13 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	281	474	1 311	763
Soliditet, %	22	20	27	26	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift ingår el, värme, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader och ökade räntekosntader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 92 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01, samt gjort extra amortering på lån.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	938 200	0	0	938 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 418 971	0	657 280	4 076 252
S:a bundet eget kapital, kr	**4 357 171**	**0**	**657 280**	**5 014 452**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 263 400	280 953	-657 280	3 887 073
Årets resultat, kr	280 953	-280 953	-18 608	-18 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 544 353**	**0**	**-675 888**	**3 868 465**
S:a eget kapital, kr	**8 901 524**	**0**	**-18 608**	**8 882 917**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 589 000 kr samt ianspråktagande skett med 931 720 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 544 353
Årets resultat, kr	-18 608
Reservation till underhållsfond, kr	-1 589 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	931 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 868 465**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 868 465**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 260 953	14 878 655
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**16 260 953**	**14 878 655**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-11 530 298	-10 268 055
Underhåll enligt plan	Not 4	-931 720	-1 273 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-858 072	-880 028
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 165 338	-1 123 718
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 041 639	-586 791
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-15 527 066**	**-14 132 259**
RÖRELSERESULTAT		**733 887**	**746 396**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 672	41 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 166	-506 507
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-752 494**	**-465 442**
ÅRETS RESULTAT		**-18 608**	**280 953**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 926 124	21 677 914
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	10 419 974
Summa materiella anläggningstillgångar		32 926 124	32 097 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**32 926 624**	**32 098 388**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	34 089
Kundfordringar		10 566	0
Avräkningskonto HSB		6 220 793	12 095 842
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 168	19 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	627 965	401 552
Summa kortfristiga fordringar		6 875 491	12 550 889
Kassa och bank			
Bank	Not 13	277 185	244 790
Summa kassa och bank		277 185	244 790
Summa omsättningstillgångar		**7 152 676**	**12 795 679**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 079 300**	**44 894 066**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		938 200	938 200
Fond för yttre underhåll		4 076 252	3 418 971
Summa bundet eget kapital		5 014 452	4 357 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 887 073	4 263 400
Årets resultat		-18 608	280 953
Summa fritt eget kapital		3 868 465	4 544 353
Summa eget kapital		**8 882 916**	**8 901 524**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 305 625	26 299 686
Summa långfristiga skulder		21 305 625	26 299 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 994 061	3 918 756
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 375 657	1 789 184
Leverantörsskulder		1 276 471	1 897 868
Aktuell skatteskuld	Not 16	15 410	39 178
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	196 609	174 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 032 551	1 873 574
Summa kortfristiga skulder		9 890 758	9 692 856
Summa skulder		**31 196 383**	**35 992 542**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 079 300**	**44 894 066**

Dokument-ID 09222115557576744480 Signerat PD, AN, RBÅK, NÅ, PR, SAB, TS, VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	733 887	746 396
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 639	586 791
Övriga poster	0	0
	1 775 526	1 333 187
Erhållen ränta	10 672	48 815
Erlagd ränta	-766 319	-506 315
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 019 879	875 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-199 652	157 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-874 250	801 680
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-54 023**	**1 834 711**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 869 875	-10 379 752
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 869 875**	**-10 379 752**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 918 756	11 619 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-3 918 756**	**11 619 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-5 842 654**	**3 073 960**
Likvida medel vid årets början	12 340 632	9 266 672
Likvida medel vid årets slut	6 497 978	12 340 632
	-5 842 654	**3 073 960**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Dokument-ID 09222115557576744480 Signerat PD, AN, RBÅK, NÅ, PR, SAB, TS, VG

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 326 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	15 219 744	14 158 080
	Hyresintäkt lokaler	63 036	63 036
	Hyresintäkt garage och bilplatser	415 253	422 609
	Hyresintäkt övrigt	406 869	389 540
	Konsumtionsavgift el	49 217	11 911
	Försäljning egenproducerad el	62 000	0
	Avsatt till inre fond	0	-250 001
	Övriga intäkter i verksamheten	2 370	1 040
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	34 037	43 174
	Övriga primära intäkter och ersättningar	8 426	39 266
		16 260 953	**14 878 655**

I Årsavgift ingår värme, vatten el och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-1 050 655	-528 434
	El	-1 057 907	-1 310 435
	Uppvärmning	-3 449 174	-2 793 337
	Vatten	-1 568 635	-1 407 286
	Renhållning	-462 876	-459 855
	Bevakningskostnader	-15 141	-43 219
	TV, bredband, iptelefoni	-617 274	-619 654
	Serviceavtal	-61 401	-114 507
	Förvaltningskostnader	-2 484 642	-2 186 094
	Försäkringar	-242 030	-209 600
	Fastighetsskatt	-480 440	-469 690
	Övriga driftskostnader	-40 124	-125 943
		-11 530 298	**-10 268 055**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-237 122	0
	Underhåll installationer	-16 304	-656 545
	Underhåll huskropp utvändigt	-78 750	0
	Underhåll mark och utemiljö	-494 101	-163 783
	Underhåll garage och bilplatser	0	-453 339
	Underhåll övrigt	-105 442	0
		-931 720	**-1 273 667**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-29 750	-30 000
	Övriga förvaltningskostnader	-508 938	-481 213
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 619	-38 309
	Föreningsverksamhet	-11 549	-121 155
	Kontorsutrustning och -material	-6 204	-11 444
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 457	-14 930
	Konsulter	-17 609	-16 157
	Förbrukningsinventarier	-46 173	-25 547
	Medlemsavgifter HSB	-115 121	-112 240
	Stämma och styrelse	-67 652	-28 919
	Arrende, hyra, leasing	0	-114
		-858 072	**-880 028**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-257 277	-192 100
	Löner för anställda	-262 008	-275 987
	Vicevärdsarvode	-217 050	-213 891
	Övriga arvoden	-86 000	-109 100
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-246 055	-236 442
	Uttagsskatt	-84 199	-84 199
	Utbildning	-750	0
		-1 165 338	**-1 123 718**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-706 298	-251 450
	Markanläggningar	-335 341	-335 341
		-1 041 639	**-586 791**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 486 713	51 486 713
Omklassificering	10 419 974	0
Årets investering byggnader	1 869 875	0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 239 640	7 239 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 658 450	8 658 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 674 652**	**67 384 803**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-40 831 828	-40 580 378
Årets avskrivningar byggnader	-706 298	-251 450
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 875 061	-4 539 720
Årets avskrivningar markanläggningar	-335 341	-335 341
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-46 748 528**	**-45 706 889**
Utgående redovisat värde	**32 926 124**	**21 677 914**
Redovisade värden byggnader	22 238 436	10 654 885
Redovisade värden mark	7 239 640	7 239 640
Redovisade värden markanläggningar	3 448 048	3 783 389

Fastighetsbeteckning: Majsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	166 000 000	48 000 000	214 000 000	208 000 000
Lokaler	1971	1 108 000	1 496 000	2 604 000	2 633 000
		167 108 000	**49 496 000**	**216 604 000**	**210 633 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 583 400	39 583 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**39 583 400**	**39 583 400**

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	10 419 974	40 222
Årets Investering	0	10 379 752
Omklassificering till Byggnader och mark	-10 419 974	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**10 419 974**

Pågående nyanläggningar avser solceller och laddstolpar

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 168	13 341
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 065
	16 168	**19 406**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	249 266	242 030
Förutbetald kabel-TV och bredband	155 308	154 194
Förutbetald administration	6 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 391	5 328
	627 965	**401 552**

Not 13 BANK

Swedbank	277 185	244 790
	277 185	**244 790**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,44%	2026-10-30	4 750 061	60 000
Stadshypotek AB	3,76%	2027-12-01	4 832 975	60 000
Stadshypotek AB	3,25%	2029-06-30	4 821 650	100 000
Stadshypotek AB	2,68%	2028-09-01	11 895 000	84 000
			26 299 686	**304 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**21 305 625**
Nästa års amortering av långfristig skuld	244 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 750 061
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**4 994 061**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 216 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	24 779 686
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 789 184	1 731 396
Avsättning	0	250 001
Uttag	-413 527	-192 213
	1 375 657	**1 789 184**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 410	24 168
Slutskatteskuld föregående år	0	15 010
	15 410	**39 178**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	31 197	0
Personalens källskatt	91 985	99 890
Arbetsgivaravgifter	73 427	74 406
	196 609	**174 296**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen semesterskuld	69 285	83 264
Upplupna sociala avgifter	25 147	28 974
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	542 063	458 772
Upplupna räntekostnader	21 019	24 172
Upplupen revision	29 000	28 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 346 036	1 250 392
	2 032 551	**1 873 574**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-29
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Nyberg

Nellie Åman

Patrik Davidsson

Peter Ruzsits

Roland Bengt Åke Karlström

Simon Adrian Band

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tobias Sjöberg
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bruksgården i Kalmar, org.nr. 732400-3347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

Den föreningsvalda 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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, eller
- 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 HSB Riksförbunds 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2025 hölls senare än vad lagen anger.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Sjöberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bruksgården i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576744480***

Patrik Davidsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:22:19

Alexander Nyberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:56:58

Roland Bengt Åke Karlström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 08:31:00

Nellie Åman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:59:06

Peter Ruzsits
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 12:22:17

Simon Adrian Band
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:13:06

Tobias Sjöberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:00:07

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:32:55

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bruksgården i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577303015***

Tobias Sjöberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:55:41

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:32:36

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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