







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla med säte i Växjö org.nr. 716403-8197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gemla 1:17 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gemla 1:17	1989-05-23	1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. 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
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 593
Totalt 16 objekt		**1 593**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Benny Eronsson	Ordförande	2025-11-27	
Benny Eronsson	Ordförande	2025-01-01	2025-05-31
Gustaf Löfqvist	Ordförande	2025-05-31	2025-11-27
Gustaf Löfqvist	Ledamot	2025-01-01	2025-05-31
Sofia Vestman	Ledamot	2025-01-01	
Victoria Landerhjelm	Ledamot	2025-05-31	
Ingela Adolfsson	Suppleant	2025-01-01	
Cenneth Klang	Suppleant	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Benny Eronsson, sekreterare Sofia Vestman och vice ordförande Viktoria Landerhjelm samt suppleanterna Cenneth Klang och Ingela Adolfsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Eronsson, Sofia Vestman, Victoria Landerhjelm och Gustaf Löfqvist (avgått).

Revisorer har varit Håkan Fransson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Nadja Kapteijn Frid (sammankallande) och Kjell Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-01. 14 röstberättigade medlemmar deltog.
Stämman beslutade om vilket företag föreningen skulle anlita för takrenoveringen. Valet föll på GBJ bygg.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. På stämman deltog 16 (samtliga) röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-16. 14 röstberättigade medlemmar deltog.
Stämman beslutade att välja ny ordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Under 2025 har föreningen genomfört sin största renovering hittills. Samtliga tak på samtliga byggnader har renoverats och förbättrats. Taken har nu en mycket bättre status än tidigare. Bostadshusen: nu två skyddslager (tidigare bara ett) med modernt och mycket bättre material. Garage och bodar: skyddslager utbytt till modernt och mycket bättre material. Nya takpannor på samtliga byggnader. Även alla vindskivor och all plåt, t ex hängrännor, stuprör och täckplåtar, har bytts ut. Brandskyddsskivor har även de bytts ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2011	Fasadmålning
2020	Energideklaration
2020	Byte av altandörrar
2020-2023	Fönsterbyte
2025	Renovering av alla tak
2025	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Värmepumpar byts ut kontinuerligt.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	316	303	249	203
Skuldsättning, kr/kvm	6 990	4 227	4 715	4 213	4 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 990	4 227	4 715	4 213	4 347
Räntekänslighet, %	9	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	61	52	66	57	51
Årsavgifter, kr/kvm	799	762	726	666	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	800	764	732	667	668
Nettoomsättning, tkr	1 275	1 216	1 162	1 063	1 065
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	259	6	86	67
Soliditet, %	23	32	29	28	29

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). ***Medlemmarnas förbrukning av el och värme ingår ej.***

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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	611 999	0	0	611 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 625 753	0	253 000	1 878 753
S:a bundet eget kapital, kr	**2 237 752**	**0**	**253 000**	**2 490 752**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	831 890	258 830	-253 000	837 720
Årets resultat, kr	258 830	-258 830	43 854	43 854
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 090 720**	**0**	**-209 146**	**881 574**
S:a eget kapital, kr	**3 328 472**	**0**	**43 854**	**3 372 326**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 090 721
Årets resultat, kr	43 854
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**881 575**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**881 575**

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	1 275 192	1 216 406
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 275 192**	**1 216 406**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-447 105	-369 648
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 086	-92 667
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 176	-44 215
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-358 267	-245 110
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-28 050	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-973 684**	**-751 641**
RÖRELSERESULTAT		**301 508**	**464 765**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 382	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 001	-205 138
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 035	-900
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-257 654**	**-205 935**
ÅRETS RESULTAT		**43 854**	**258 830**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 974 095	9 310 960
Inventarier och installationer	Not 10	2 652	5 304
Summa materiella anläggningstillgångar		13 976 747	9 316 264
Summa anläggningstillgångar		**13 976 747**	**9 316 264**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		733 692	928 027
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 846	4 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 756	50 574
Summa kortfristiga fordringar		793 294	983 392
Summa omsättningstillgångar		**793 294**	**983 392**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 770 041**	**10 299 656**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		611 999	611 999
Fond för yttre underhåll		1 878 753	1 625 753
Summa bundet eget kapital		2 490 752	2 237 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		837 721	831 890
Årets resultat		43 854	258 830
Summa fritt eget kapital		881 575	1 090 721
Summa eget kapital		**3 372 327**	**3 328 473**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 902 931	5 843 668
Summa långfristiga skulder		8 902 931	5 843 668
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 232 234	889 445
Leverantörsskulder		81 241	71 643
Aktuell skatteskuld	Not 14	8 320	8 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 988	157 875
Summa kortfristiga skulder		2 494 783	1 127 515
Summa skulder		**11 397 714**	**6 971 183**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 770 041**	**10 299 656**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	301 508	464 765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 267	245 110
Utrangering av tak	28 050	0
	687 825	709 875
Erhållen ränta	1 382	103
Erlagd ränta	-260 631	-202 460
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 035	-900
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	427 541	506 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 237	-1 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 109	61 910
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**450 413**	**567 347**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 046 800	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-5 046 800**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 402 052	-777 448
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**4 402 052**	**-777 448**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-194 335**	**-210 101**
Likvida medel vid årets början	928 027	1 138 128
Likvida medel vid årets slut	733 692	928 027
	-194 335	**-210 101**

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

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	3 980 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	1 272 252	1 214 400
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 940	2 006
		1 275 192	**1 216 406**
	I Årsavgift ingår vatten och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-46 814	-38 087
	El	-21 884	-19 250
	Vatten	-74 812	-63 513
	Renhållning	-80 324	-61 310
	TV, bredband, iptelefoni	-33 120	-32 040
	Obligatoriska besiktningar	-13 900	-1 685
	Serviceavtal	-5 617	-5 486
	Förvaltningskostnader	-25 590	-7 253
	Försäkringar	-43 427	-41 245
	Fastighetsskatt	-99 727	-99 727
	Övriga driftskostnader	-1 890	-52
		-447 105	**-369 648**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-17 000	-16 375
	Övriga förvaltningskostnader	-69 193	-68 478
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 290	-1 886
	Föreningsverksamhet	-2 828	-3 097
	Kontorsutrustning och -material	-609	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-470	-692
	Stämma och styrelse	-1 697	-2 139
		-97 086	**-92 667**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-35 000	-35 000
	Sociala avgifter	-8 176	-9 215
		-43 176	**-44 215**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-355 615	-242 458
	Installationer och inventarier	-2 652	-2 652
		-358 267	**-245 110**
Not 7	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Förlust vid utrangering av gammalt tak	-28 050	0
		-28 050	**0**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Aviavgifter	-1 035	-900
		-1 035	**-900**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 517 512	15 517 512
Årets utrangering tak	-281 421	0
Årets investering byggnader	5 046 800	0
Ingående anskaffningsvärde mark	307 000	307 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	57 850	57 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 647 741**	**15 882 362**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 513 552	-3 271 094
Årets utrangering tak	253 371	0
Årets avskrivningar byggnader	-355 615	-242 458
Ingående avskrivningar markanläggningar	-57 850	-57 850
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 673 646**	**-3 571 402**
Nedskrivning byggnader	-3 000 000	-3 000 000
Utgående redovisat värde	**13 974 095**	**9 310 960**
Redovisade värden byggnader	13 667 095	9 003 960
Redovisade värden mark	307 000	307 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	9 697 000	3 600 000	13 297 000	13 297 000
		9 697 000	**3 600 000**	**13 297 000**	**13 297 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 610 000	13 610 000
varav i eget förvar	0	-5 347 000
Summa ställda säkerheter	**13 610 000**	**8 263 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	13 259	13 259
Utgående anskaffningsvärden	13 259	13 259
Ingående avskrivningar	-7 955	-5 303
Årets avskrivningar	-2 652	-2 652
Utgående avskrivningar	-10 607	-7 955
Utgående redovisat värde	**2 652**	**5 304**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 846	4 791
	4 846	**4 791**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	46 476	42 294
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 280	8 280
	54 756	**50 574**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,31%	2026-06-17	2 134 786	25 000
Swedbank Hypotek AB	2,90%	2027-02-25	811 997	6 668
Swedbank Hypotek AB	2,69%	2027-05-25	3 681 500	37 000
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2027-08-25	798 000	8 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2027-10-25	1 931 042	25 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2027-11-25	802 843	14 112
Swedbank Hypotek AB	4,22%	2028-02-25	974 997	6 668
			11 135 165	**122 448**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**8 902 931**
Nästa års amortering av långfristig skuld	97 448
Lån som ska konverteras inom ett år	2 134 786
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**2 232 234**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	489 792
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 522 925
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 317	8 549
Slutskatteskuld föregående år	3	3
	8 320	**8 552**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 979	5 813
Upplupna räntekostnader	16 781	19 411
Upplupen revision	16 500	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 444	90 867
	172 988	**157 875**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Benny Eronsson | Sofia Vestman | Victoria Landerhjelm

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

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla
Org.nr 716403-8197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

Dokument-ID 092221155575766481 47 Signerat HF

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

Dokument-ID 09222115557576648147 Signerat HF

- 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557576648147 Signerat HF

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576483819***

Benny Eronsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:47:52

Sofia Vestman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:53:07

Victoria Landerhjelm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:17:27

Håkan Fransson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:44:50

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bruket Gemla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576648147***

Håkan Fransson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:43:59

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.