

**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bruksparken 4
769603-6032**

**Räkenskapsåret
2025**



Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen.

Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten "**Skulder till kreditinstitut**" får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bruksparken 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08. Den ekonomiska planen registrerades 1999-02-22. Säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

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

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Vellinge Hököpinge 55:81 och innehar således marken med äganderätt.

Föreningen har del i samfällighet, se särskilt avsnitt där detta beskrivs.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Vellinge Höllviken 55:81 med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Byggåret är 1995, föreningen förvärvade fastigheten 1999.

Adressen är Bruksparken 4, 235 42 Vellinge.

Bostadsarean är 1 803 kvm och uthyrningsbar lokalyta 0 kvm.

Lägenhetsfördelning	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
	4	8	0	13

Till varje lägenhet finns en parkeringsplats.

Föreningens andel i samfällighet

Föreningen är medlem i Bruksparkens Samfällighetsförening, med en andel på 12%.

Samfälligheten sköter allmänna ytor i området.

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte

2020	Byte belysning
2024	Renovering av carport
2024	Byte av stämventiler och termostater i samtliga lägenheter

Årets underhåll/komponentutbyte

Åtgärdat trasiga takpannor
Förbikopplat trasig varmvattenberedare
Marklagd el till grinden i carporten och tagit ner en murken bom

Löpande injustering av element och stämventiler
Fällt två döda pileträd

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Styrelsen genomför kontinuerligt löpande och planerat underhåll.
Ambitionen är att fastighetens underhåll de kommande 30 åren ska finansieras med egna medel.

Fastighetsförvaltning

Freddes underhållsservice AB

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
Michael Larsson	Ordförande	2026
Robert Grönlund	Ledamot	2026
Caroline Nilsson	Ledamot	2026
Therese Jacobsson	Suppleant	2026
Patrik Wallman	Suppleant	2026
Övriga förtroendevalda		
Simon Goreus	Valberedning	2026
Annika Palmgren	Valberedning	2026

Revisor

Jonathan Yarnold, auktoriserad revisor
Vald på ett år.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas i förening av Michael Larsson och Robert Grönlund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften sänktes med 5% den 1 januari 2025.

Styrelsen har tagit in offert på asfaltering och utökning av ny parkering

Likaså sökt och fått godkänt bygglov för ny och befintlig parkering som PEAB kommer att utföra enligt ovan. Detta innebär att vi asfalterar den del av parkeringen som idag har singelgrus samt asfalterar en del av gräsmattan mitt emot för ytterligare parkeringsplatser.

Styrelsen har tagit fram nya trivselregler som delgetts medlemmarna.

Styrelsen har också upphandlat fastighetsförsäkring för bättre omfattning och lägre premie samt gått igenom alla avtal och kostnader för att säkerställa att vi har lägsta kostnad utifrån våra behov

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelse ägt rum.

Samtliga 25 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under 2025 har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter (tkr)	1 928	2 022	1 960	1 518	1 500
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 91	- 642	194	248	90
Soliditet	32,6%	33,0%	37,5%	36,0%	36,5%
Likviditet	243%	226%	87%	47%	80%
Taxeringsvärde (tkr)	17 174	17 303	17 303	17 303	14 703
Skuldsättning (tkr)	9 720	9 750	9 023	9 207	9 413
Amortering (nya lån vid minus) (tkr)	30	- 727	184	207	167
Yttre fond (tkr)	1 306	2 075	1 455	889	942
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	1 011	1 064	1 007	774	774
Årsavgift förändring	-5,0%	5,6%	30,2%	0,0%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	1 052	1 105	1 049	815	815
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,4%	98,6%	96,5%	96,8%	98,0%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	5 391	5 408	5 004	5 106	5 221
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 391	5 408	5 004	5 106	5 221
Genomsnittlig skuldränta	3,21%	4,28%	3,43%	1,77%	1,35%
Räntekänslighet **	5,33%	5,08%	4,97%	6,60%	6,75%
Sparande (tkr) ***	327	491	364	35	325
Sparande kr/kvm total yta ***	181	272	202	20	180
Driftkostnad kr/kvm totalyta	642	564	497	600	470
Energikostnad kr/kvm totalyta	316	287	293	377	231

Ytuppgifter vid beräkning: 1.803 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 0 kvm lokaler (LOA).

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår el, värme och vatten. Som pålägg tillkommer bredband.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 577 353	2 075 295	-1 045 893	-641 929	4 964 826
Disposition av föregående års resultat		-996 616	354 687	641 929	0
Avsättning till yttre fond 2025		401 600	-401 600		0
lanspråktagande från yttre fond		-174 126	174 126		0
Årets resultat				-90 590	-90 590
Belopp vid årets utgång	4 577 353	1 306 153	-918 680	-90 590	4 874 236

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-918 680
årets förlust	-90 590
	-1 009 270

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 009 270
	-1 009 270

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper enligt K3.

Resultatet i årsredovisningen är inte ensamt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. En viktig indikator är föreningens sparande och dess förmåga att finansiera framtida underhåll av fastigheten och byggnaderna.

Föreningen bedriver ett långsiktigt och planerat underhåll enligt underhållsplan och strävar efter att successivt bygga upp medel för kommande underhållsåtgärder. Sparandet används även för amortering av föreningens lån.

Vid år med större underhållsbehov kan extern finansiering bli aktuell. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och anpassar vid behov avgiftsnivåerna utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 928 123	2 019 985
Övriga intäkter		0	2 017
Summa rörelseintäkter		1 928 123	2 022 002
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	3	-112 045	-79 850
Planerat underhåll	4	-174 126	-996 617
Driftkostnader	5	-1 059 859	-982 575
Fastighetsavgift/skatt	6	-47 560	-40 750
Övriga kostnader	7	-10 938	-6 875
Personalkostnader och arvoden	8	-97 026	-34 771
Avskrivning av anläggningstillgångar	9, 10	-207 047	-129 480
Summa rörelsekostnader		-1 708 601	-2 270 918
Rörelseresultat		219 522	-248 916
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 763	8 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 875	-401 897
Summa finansiella poster		-310 112	-393 012
Resultat efter finansiella poster		-90 590	-641 928
Resultat före skatt		-90 590	-641 928
Årets resultat		-90 590	-641 929

Bostadsrättsföreningen Bruksparken 4
Org.nr 769603-6032

7 (15)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

14 024 690

14 231 737

Summa materiella anläggningstillgångar

14 024 690

14 231 737

Summa anläggningstillgångar

14 024 690

14 231 737

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

7 797

Övriga fordringar

7 775

632 751

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

53 503

48 672

Summa kortfristiga fordringar

61 278

689 220

Kassa och bank

856 050

122 782

Summa omsättningstillgångar

917 328

812 002

SUMMA TILLGÅNGAR

14 942 018

15 043 739

Bostadsrättsföreningen Bruksparken 4
Org.nr 769603-6032

8 (15)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 577 353

4 577 353

Fond för yttre underhåll

1 306 153

2 075 295

Summa bundet eget kapital

5 883 506

6 652 648

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-918 680

-1 045 893

Årets resultat

-90 590

-641 929

Summa fritt eget kapital

-1 009 270

-1 687 822

Summa eget kapital

4 874 236

4 964 826

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

9 720 152

9 750 228

Leverantörsskulder

143 230

78 922

Aktuella skatteskulder

9 269

2 459

Övriga skulder

25 907

-1 179

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

169 224

248 483

Summa kortfristiga skulder

10 067 782

10 078 913

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 942 018

15 043 739

Kassaflödesanalys

Not

**2025-01-01
-2025-12-31****2024-01-01
-2024-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	219 522	-248 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	207 047	129 480
Erhållen ränta	2 763	8 885
Erlagd ränta	-323 099	-411 976

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital****106 233 -522 527****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar	7 797	0
Förändring av kortfristiga fordringar	56 595	-46 738
Förändring av leverantörsskulder	64 309	0
Förändring av kortfristiga skulder	-43 164	-2 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 770	-571 971

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	781 188
Amortering av lån	-30 076	-53 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 076	727 443

Årets kassaflöde**161 694 155 472****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	694 356	538 884
Likvida medel vid årets slut	856 050	694 356

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna har förändrats jämfört med föregående år, då föreningen tillämpade BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången till K3 har skett i enlighet med kapitel 35 i BFNAR 2012:1.

Övergången innebär att vissa redovisningsprinciper har ändrats, vilket kan medföra att jämförelsetalen har räknats om. I de fall omräkning inte har skett eller där nya principer har tillämpats framåtriktat kan jämförelsetalen avvika och är därmed inte fullt ut jämförbara med årets uppgifter.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningens värdeår framgår av not Byggnader och mark. Fastighetsskatt uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent utrangeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 822 223	1 918 128
Hysesintäkter p-platser	31 200	26 400
Bredband/internet	74 700	74 700
Övriga intäkter	0	757
Summa	1 928 123	2 019 985

Not 3 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Uh/Rep Bostäder	17 980	0
Uh/Rep Gem utrymme	2 175	11 661
Uh/Rep Installationer	63 968	44 909
Uh/Rep Installationer hissar	16 038	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	5 061	7 680
Uh/Rep Markytor	0	10 850
Uh/Rep p-plats, carport	6 823	0
Uh/Rep p.g.a. skadegörelse	0	4 750
Summa	112 045	79 850

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat Uh/Rep Gem utrymme vitvaror	59 686	0
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	27 956	437 446
Planerat Uh/Rep Installationer värme	18 509	0
Planerat underhåll Installation ventilation	28 750	437 500
Planerat Uh/Rep Installationer el	0	43 829
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak	25 119	8 948
Planerat Uh/Rep p-plats, carport	14 106	68 894
Summa	174 126	996 617

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
El	97 328	80 078
Uppvärmning	287 850	307 566
Vatten & avlopp	184 611	130 009
Avfallshantering	47 094	32 597
Tvätt av sopkärl	8 838	3 055
Avgift samfällighet	45 952	60 311
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	26 140	0
Hissbesiktning	2 339	2 263
Tillsynsavgift	0	4 600
Brandskydd	0	1 868
Fastighetsförsäkring	24 648	31 406
Bredband/Internet	98 302	72 072
Lokalvård	56 700	69 199
Entrémattor	5 625	4 684
Trädgårdsskötsel	63 718	87 443
Övriga fastighetskostnader	8 402	0
Förbrukningsmaterial	4 113	7 607
Ekonomisk förvaltning	43 500	28 756
Ekonomisk förvaltning, tidigare förvaltare	10 156	0
Ersättningar till extern revisor	18 750	25 000
Administration	16 134	23 376
Föreningsstämma och årsredovisning	7 947	0
Föreningsverksamhet	912	10 686
Bolagsverket	800	0
Summa	1 059 859	982 576

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	43 100	40 750
Fastighetsskatt	4 460	0
Summa	47 560	40 750

Not 7 Övriga kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder	10 938	0
Konsultarvoden	0	6 875
Summa	10 938	6 875

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	75 171	24 721
Arbetsgivaravgift arvode	21 855	10 050
Summa	97 026	34 771

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 9 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	16 815 450	16 815 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 815 450	16 815 450
Ingående avskrivningar	-5 283 713	-5 154 233
Årets avskrivningar	-207 047	-129 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 490 760	-5 283 713
Utgående redovisat värde	11 324 690	11 531 737
Bokfört värde byggnader	11 324 690	11 531 737
Bokfört värde mark	2 700 000	2 700 000
	14 024 690	14 231 737
Taxeringsvärden byggnader	13 886 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	3 288 000	2 703 000
	17 174 000	17 303 000

Fastighetsbeteckning: Vellinge Hököpinge 55:81. Värdeår: 1995

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Marken innehas med äganderätt

Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 10 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, samt BH ansvar, 91 år t.o.m. 2115	104 296	9 386 662
Stamledning värme, 51 år t.o.m. 2075	10 982	549 124
Stamledning VA, 21 år t.o.m. 2045	16 281	325 619
Fasad, 11 år t.o.m. 2035	20 351	203 512
Fönster, 11 år t.o.m. 2035	14 793	147 927
Yttertak, 31 år t.o.m. 2055	9 862	295 855
El, 21 år t.o.m. 2045	13 986	279 717
Ventilation, 1 år t.o.m. 2025	9 683	0
Balkonger, 21 år t.o.m. 2045	6 814	136 272
Summa	207 048	11 324 688

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 995	24 648
Förutbetald kostnad internet	24 098	24 024
Övriga förutbetalda kostnader	4 410	0
Summa	53 503	48 672

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	3,23	2026-01-07	3 312 500	0	3 312 500
Stadshypotek	2,45	2026-03-10	2 197 658	0	2 197 658
Stadshypotek	2,80	2026-03-30	750 000	0	750 000
Stadshypotek	2,42	2026-06-17	3 490 070	30 076	3 459 994
			9 750 228	30 076	9 720 152

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 9.720.152 kr, varav 9.690.076 redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 30.076 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	139 018	123 057
Upplupen kostnad, styrelsearvode	0	41 027
Upplupen kostnad, värme	0	36 325
Upplupna räntekostnader	30 170	40 394
Övriga upplupna kostnader	35	7 680
Summa	169 223	248 483

Bostadsrättsföreningen Bruksparken 4
Org.nr 769603-6032

15 (15)

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2% den 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Larsson
Ordförande

Robert Grönlund

Caroline Nilsson

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

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 251231 version 260326 slutversion.pdf
Checksumma: 9259e3bdfef3e54be4ead7ef739bf20f6aa2c568dd17883076dffda2591fe923
Skickad: 2026-04-07 kl 13:25

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: MICHAEL LARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-07 kl 16:27



Digitalt signerad av: Caroline Malin Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-07 kl 16:35



Digitalt signerad av: ROBERT FREDRIK GRÖNLUND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 11:47

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 19:38

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKSPARKEN 4
Org.nr 769603-6032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKSPARKEN 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKSPARKEN 4s 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKSPARKEN 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKSPARKEN 4 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.

Vellinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Yarnold

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKSPARKEN 4 2025-12-31.pdf
Checksumma: 5622622f33582a6f590e1a5546cd281a22ca07d0e0d29c4e5cefcb6cd6fcc8ea
Skickad: 2026-04-07 kl 13:25

Signaturer



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 19:38

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>