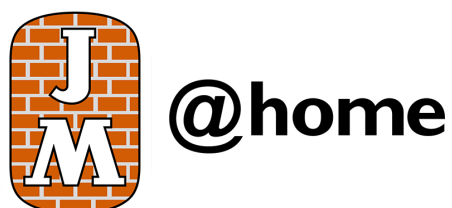


Årsredovisning 2024

Brf Bruket

769639-3656



Skil176EZex-HJv1maE-Ig

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bruket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. I
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. I I
Noter	s. I2
Underskrifter	s. I8

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har åsatts värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret. Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Sandformen 2 i Malmö kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 112 bostadsrätter om totalt 8 308 kvm.

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Svanenmärkning

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

Trygg BRF-märkning

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för uthyrning. Det finns på allmänna utrymmen också ett orangeri tillgängligt för föreningens medlemmar att hyra. Innegården färdigställdes under verksamhetsåret och i augusti genomfördes etableringskontroll.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmånsservitut för väg.

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

Föreningens ekonomi

Ekonomi

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerad 30 oktober 2023, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 31 oktober 2023.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifter ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Styrelsen har tagit beslutet att fortsätta debitera enligt den ursprungliga planen, detta innebär att ingen avgiftsförändring planerad inför 2025.

Under år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 83,16 kr/m³ och el 2,5 kr/kWh inkl moms.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 18 mars 2024.

Under året har föreningen amorterat 355 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Föreningen placerade under verksamhetsåret sina lån hos Swedbank med bindningstid 2, 3 samt 4 år. Lånen placerades på en lägre ränta än i den ekonomiska planen. Föreningen verkställde inte avgiftshöjning enligt den senaste antagna ekonomiska planen.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 7 mars 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den dag månad år följande utseende

Anskaffningskostnad	466 680 000	Insatser	217 787 000
		Upplåtelseavgifter	147 293 000
		Lån	<u>101 600 000</u>
Totalt	<u>466 680 000</u>	Totalt	466 680 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 466 680 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Anna Emilia Nordström	Ordförande
Anna Irene Marianne Berglund	Styrelseledamot
Göran Åkesson	Styrelseledamot
Niclas Rönnberg	Styrelseledamot
Per Arne Mikael Reimers	Styrelseledamot
Alexandra Teresa Oyarzo	Suppleant
David Axel Alexander Reuter	Suppleant
Bo Jonas Andersson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Brf Bruket styrelse

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021-07-09 och sträcker sig fram till 2054. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 609 466 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsjour	Örestads Industriebekning AB
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	JM AB
Avfallshantering	PreZero
Fjärrvärmeavtal, eldistributör, elnät	E.ON
Matavfallshantering	VASYD
Dörrautomatikerna	Televox
TV, bredband	Telia
P-övervakning	Aimopark

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret avgick interimsstyrelsen, som har verkat under byggperioden. Den befintliga styrelsen tog vid per den 13 juni. Föreningen har sedan den 1 juli drivit verksamheten i egen regi.

Byggnation av trapphus 5 och 6 färdigställdes vid årsskiftet 2023/2024 och under våren flyttade återstoden av föreningens medlemmar in. Vid övergång i egen regi var 109 lägenheter, av 112, sålda. JM AB köpte upp de tre osålda lägenheterna vid övergången till egen regi. Under hösten har även dessa lägenheter blivit sålda.

Efter övertagande av samtliga avtal har styrelsen sett över ingångna avtal. Styrelsen avser att ta in offerter på drift och underhåll varefter de gamla avtalen löper ut.

Styrelsen har löpande sett till att åtgärda fel och olägenheter, som har uppdragats, efter övertagandet.

Då Brf Bruket är en nybildad förening har styrelsen valt att vara försiktiga. Styrelsen inväntar ett helt år i egen regi för att få klarhet i föreningens driftkostnader samt för att upprätta en god överblick kring återkommande kostnader, framtida investeringar eller nya hyresnivåer. Styrelsen strävar efter en bra översikt och en god balans i föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Befintliga avtal

Samtliga avtal med leverantörer har övergått till föreningen. Inför 2025 är översyn påbörjad för befintligt elavtal samt driftavtal.

Nya avtal

Under verksamhetsåret har föreningen skrivit nytt avtal för p-övervakning med Aimopark. Detta för de hkp-platser som finns på föreningens mark.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 032 927	-	-
Resultat efter fin. poster	-279 872	-	-
Soliditet (%)	78	52	3
Yttre fond	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr*	939	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 186	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	136	0	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	83	-	-
Räntekänslighet (%)*	12,98	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 477 676 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 30 juni 2024.

* Avgifterna är uppräknade till ett helår.

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	216 865 500	-	921 500	217 787 000
Upplåtelseavgifter	0	-	147 293 000	147 293 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-279 872	-279 872
Eget kapital	216 865 500	0	147 934 628	364 800 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-279 872
Totalt	-279 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	609 466
Balanseras i ny räkning	-889 338
	-279 872

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli till och med 31 december 2024.

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 032 927	0
Rörelseintäkter		276 158	0
Summa rörelseintäkter		4 309 085	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 087 202	0
Övriga externa kostnader	7	-86 900	0
Personalkostnader	8	-68 289	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 407 234	0
Summa rörelsekostnader		-2 649 625	0
RÖRELSERESULTAT		1 659 460	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 939 435	0
Summa finansiella poster		-1 939 332	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-279 872	0
ÅRETS RESULTAT		-279 872	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	465 272 766	0
Pågående projekt	11	0	398 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		465 272 766	398 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		465 272 766	398 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 646	75 373
Övriga fordringar	12	1 594 044	2 682 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 557	0
Summa kortfristiga fordringar		1 790 247	2 757 656
Kassa och bank			
Kassa och bank		128 071	13 744 709
Summa kassa och bank		128 071	13 744 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 918 318	16 502 365
SUMMA TILLGÅNGAR		467 191 084	414 502 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		365 080 000	216 865 500
Summa bundet eget kapital		365 080 000	216 865 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-279 872	0
Summa fritt eget kapital		-279 872	0
SUMMA EGET KAPITAL		364 800 128	216 865 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	100 533 500	0
Summa långfristiga skulder		100 533 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 18	711 000	194 900 000
Leverantörsskulder		166 721	0
Övriga kortfristiga skulder	16	49 598	1 481 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	930 137	1 255 408
Summa kortfristiga skulder		1 857 456	197 636 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		467 191 084	414 502 365

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 659 460	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 407 234	0
	3 066 694	0
Erhållen ränta	103	0
Erlagd ränta	-1 939 435	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 127 362	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 804	850 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 590 409	1 810 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-589 851	2 661 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 680 000	-118 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 680 000	-118 000 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	148 214 500	208 176 500
Upptagna lån	101 600 000	75 500 000
Amortering av lån	-355 500	-160 600 000
Förändring av checkräkningskredit	-194 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 559 000	123 076 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 710 851	7 737 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 426 940	8 688 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 716 089	16 426 940

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bruket har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förklarar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat. Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 784 980 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 474 398	0
Hysesintäkter förråd	8 400	0
Intäkter internet	146 718	0
Varmvatten	112 743	0
El	234 626	0
Övernattnings-/gästlägenhet	15 800	0
Övriga intäkter	477	0
Andrahandsuthyrning	16 012	0
Intäkt från entreprenör ej moms	299 911	0
Summa	4 309 085	0

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	137 711	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	31 950	0
Väderprognosstyrning	15 000	0
Snöskottning	4 100	0
Summa	188 761	0

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	1 646	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 806	0
Löpande rep och underhåll hissar	3 762	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	9 742	0
Summa	18 956	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	266 909	0
Uppvärmning	208 536	0
Vatten	210 767	0
Avfallshantering	6 418	0
Summa	692 630	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 352	0
Kabel-TV	154 503	0
Summa	186 855	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 257	0
Övriga förvaltningskostnader	1 119	0
Revisionsarvoden	17 500	0
Ekonomisk förvaltning	65 627	0
Bankkostnader	1 398	0
Summa	86 900	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	51 962	0
Sociala avgifter	16 327	0
Summa	68 289	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 939 435	0
Summa	1 939 435	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	466 680 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	466 680 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 407 234	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 407 234	0
Utgående restvärde enligt plan	465 272 766	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	128 943 684	0
Taxeringsvärde byggnad	241 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	81 000 000
Totalt	333 000 000	170 000 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	398 000 000	280 000 000
Årets inköp	231 320 000	118 000 000
Omklassificering	-466 680 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	398 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	294	52
Övriga kortfristiga fordringar	5 732	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 588 018	2 682 231
Summa	1 594 044	2 682 283

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	21 566	0
Bredband	25 178	0
Upplupna hyror, avgifter	90 813	0
Summa	137 557	0

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	194 900 000
Summa	0	194 900 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-03-25	4,00 %	25 281 500	0
Swedbank	2026-03-25	4,00 %	25 281 500	0
Swedbank	2027-03-25	3,75 %	25 340 750	0
Swedbank	2028-03-25	3,61 %	25 340 750	0
Summa			101 244 500	0
Varav kortfristig del			711 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 689 500 kr.

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

NOT 16, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	49 598	20 665
Personalens källskatt	0	15 487
Lagstadg soc avg lönesk	0	6 809
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	18 643
Skulder till Entreprenör	0	1 419 853
Summa	49 598	1 481 457

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	64 571	0
Uppvärmning	66 910	0
Vatten	38 853	0
Uppl kostn renhållningsavg	3 728	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	0
Utgiftsräntor	32 396	890 498
Förutbetalda avgifter/hyror	607 253	364 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 422	0
Beräknat revisionsarvode	35 000	0
Summa	930 137	1 255 408

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 600 000	101 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen planerad avgiftsförändring för verksamhetsåret 2025. Inga planerade underhåll. 2 års besiktning inplanerad under verksamhetsåret 2025.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Emilia Nordström
Ordförande

Anna Irene Marianne Berglund
Styrelseledamot

Göran Åkesson
Styrelseledamot

Niclas Rönnerberg
Styrelseledamot

Per Arne Mikael Reimers
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 11:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2025 15:51

DOCUMENT ID:

HJv1maE-lg

ENVELOPE ID:

Skli176EZex-HJv1maE-lg

DOCUMENT NAME:

Brf Bruket ÅR 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

a9d45930f3a416c2944172c7d460fc5fa69bb226481ca1
b4f55ecea4903a465b74705207ff36b61727b130166241
dea30086e12c6464fabffd586f344b3d4573

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GÖRAN ÅKESSON goldwing95@outlook.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:11 16.05.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.62.10
Per Arne Mikael Reimers mikael.reimers1958@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 19:51 18.05.2025 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.181.221
Anna Emilia Nordström emilia.nordstroem@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 20:30 18.05.2025 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.200.167
Anna Irene Marianne Berglund marianneberglund@yahoo.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 00:44 19.05.2025 00:43	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
NICLAS RÖNNBERG niclasronnberg@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:36 19.05.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.42.169
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:24 19.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.151

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruket för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brukets finansiella ställning per 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bruket för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 11:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2025 15:54

DOCUMENT ID:

HyD2QTEZel

ENVELOPE ID:

rJ837TVWee-HyD2QTEZel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bruket.pdf

2 pages

SHA-512:

ba5dcc65f0cd7df0d1240e4dd78fee690f55b421a9101ba
c575168719b47c7f6ba6f5b96acfe1561c39ec6d8c52ff4
85011364dad26365567530351e8b68bb6c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	19.05.2025 11:24	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	19.05.2025 11:22	Low	IP: 213.115.249.151

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed