

BRF BRYGGERIET



Årsredovisning för

Brf Bryggeriet

716406-8749

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggeriet, 716406-8749, med säte i Lunds kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Claes Petrén	2026
Ledamot	Erik Christansson	2026
Ledamot	Katarina Branzén	2027
Ledamot	Lennart Bensefelt	2026
Ledamot	Anders Elvin	2027
Suppleant	Malin Larsson	2026
Suppleant	Sissi Axelsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Anne Landin (sammankallande), Olle Olsson och Elisabeth Hansson. Samtliga är valda t.o.m. föreningsstämman 2026.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Bryggeriet 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 95 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adresser är Norra Promenaden 3 A-G.

Föreningen upplåter 95 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Varmgarage med 50 p-platser. 48 platser med bostadsrätt (ingår i lägenheten, andelstal för platsen är 0,0850). 2 p-platser tillhör föreningen, 1 för uthyrning och 1 för spolplatta för nyttjande av samtliga medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	36	20	20

Total tomtarea:	6 268	kvm
Total bostadsarea:	8 279	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 279	kvm
Total lokalarea:	186	kvm
Total garagearea:	1 357	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Kontraktslängd

Lundafastigheter

186

2027-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hagtorns Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Dalby Fastighetsservice
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Mätning El	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Örestad
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal bredband	Telia
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal portar	Assa Abloy
Serviceavtal värme	Kraftringen
Trädgård och utemiljö	Annas Trädgårdstjänst

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 191 386 kr (143 352 kr 2024) och planerat underhåll för 299 057 kr (181 591 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig 7 år framåt i tiden och har upprättats av styrelsen med underlag från WSP och faktiska offerter på kommande arbeten.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 716 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 73 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat spolning av stamledningar.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 372 000 kr, detta motsvarar 140 kr per kvm.



Tidigare utförda underhåll och investeringar

År

Byte av samtliga hissar (7 st)	2020
Gemensam-el	2021
Blindfönster målas mot Kung Oskars väg och N Promenaden	2021
Tömning av olje- och slamavskiljare i garage	2021
Målning av trappentréerna	2021
Asfaltering, nytt räcke, mm (hörnan vid 3G)	2021
Borttagning av mossor på tak samt rensning av hänggrännor	2021
Byte av tvättmaskin i tvättstuga nr 4	2021
Underhållsspolning av stamledningar	2021
Fogning mellan tegelsten och stående betongelement vid balkonger	2022
Målning av fönster (rötskadade delar lagas, se 2023)	2022
Byte till LED-armatur i garage	2022
Sopholkarna (2 st) har tagits bort	2022
Omfogning av bristfälligt murverk och utbyte av frostskadat tegel på gavel mot väster på huskropp 3 D	2022
Renovering av toalett vid tvättstuga nr 4, 3E-F	2022
Rötskadade delar av fönsterbåge/ram lagas	2023
Installation av 28 st laddboxar	2023
Golv målas i återvinningsrum	2023
OVK besiktning och byte av filter	2023
Tvättning/målning av pergola Hus B	2024
Lister runt blindfönster målas på gårdssidan	2024
Spalt mellan betongelement och takfot på de översta Balkongerna tätas med mjukfog samt montage av spaltventil för att förhindra fågelbon	2024
Montage av droppbeslag i underkant av burspråk	2024
Byte av filter i köksfläktarna	2024
Uppgradering av värmesystemet (byte av värmeväxlare)	2025
Ommålning golv i värmecentralen efter byte av värmeväxlare	2025
Installation av 2 st laddboxar	2025
Byte av thermoglas i entrédörrar mot Norra Promenaden i 3A, 3B och 3C	2025
Borttagning av mossor på tak (kompletterande behandling)	2025
Byte av filter	2025
Sopholkar tas bort	2025

Kommande underhåll och investeringar

År

Tömning av olje- och slamavskiljare i garage. Tömning vart 5:e år	2026
Byte av EBD-batterier 4st per hiss (7 hissar), vart 5:e år	2026
Tvättning av burspråk Hus A och B	2026
Byte till LED-armatur i skyddsrumgång Hus B	2026
Lagning av delar av tak	2026
Kontrollera fogar i mur mot Kävlingevägen samt Pumphuset	2026
Byte till LED-armatur i tvättstugor, gästrum	2026
Rengöring av värmeväxlare i köksfläktarna	2026
OVK besiktning vart tredje år och byte av filter i köksfläktar	2026
Underhållsspolning av stamledningar	2026



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ordförande har ordet

Under året har Styrelsen lagt mycket tid på vår långsiktiga underhållsplan med framtida utmaningar som stambyte och underhåll av tak. Vi har genomfört en ny besiktning i mars 2026 för att säkerställa att vi inte missar något i detta arbete. Det var år 2009 vi senast gjorde en sådan besiktning.

Styrelsen vill på föreningens vägnar varmt tacka dem som under året arrangerat olika gemensamma aktiviteter, deltagit på Fixardag eller på annat sätt bidragit till ordning och skötsel av föreningens fastighet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 4 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 128 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 129 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värmne, vatten, kabel-TV och bredband. Kabel-TV och bredband via Tele2 och Telia Fiber-Lan finns att tillgå för samtliga lägenheter. TV (basutbud) och bredband 50/10 från Tele2 ingår i månadsavgiften.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 306	6 096	5 902	5 895
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	317	248	-41
Förändring av underhållsfond, tkr	417	534	656	-35
Resultat efter fondförändringar, tkr	-136	-217	-408	-8
Sparande, kr/kvm	176	167	189	228
Soliditet, (%)	28	27	26	24
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	719	696	661	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	94	95	93	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	671	656	601	576
Lokalhyra, kr/kvm	1 548	1 524	1 431	1 291
Driftkostnad, kr/kvm	317	297	346	342
Energikostnad, kr/kvm	189	164	187	213
Ränta, kr/kvm	89	104	101	52
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	73	73	85	75
Skuldsättning, kr/kvm	2 788	2 971	3 502	3 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 308	3 525	3 575	3 927
Räntekänslighet, (%)	5	5	5	6
Snittränta, (%)	3.19	3.51	2.88	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 871 600	6 382 404	2 537 419	317 440
Kapitaltillskott laddstolpar	21 800			
Disposition enligt föreningsstämma			317 440	-317 440
Avsättning till underhållsfond		716 000	-716 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-299 057	299 057	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				280 868
Vid årets slut	1 893 400	6 799 347	2 437 916	280 868

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 854 859
Årets resultat före fondförändring	280 868
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 716 000
lanspråktagande av underhållsfond	299 057
Summa över/underskott	2 718 784

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	2 718 784
Totalt	2 718 784

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	5 855 592	5 720 496
Övriga rörelseintäkter	3	450 662	375 008
Summa rörelseintäkter		6 306 254	6 095 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-191 386	-143 352
Planerat underhåll	5	-299 057	-181 591
Driftskostnader	6	-3 109 083	-2 917 934
Övriga kostnader	7	-221 180	-223 151
Personalkostnader	8	-210 391	-203 610
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 152 604	-1 143 038
Summa rörelsekostnader		-5 183 701	-4 812 676
RÖRELSERESULTAT		1 122 553	1 282 828
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		30 903	57 763
Räntekostnader		-872 588	-1 023 151
Summa finansiella poster		-841 685	-965 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		280 868	317 440
RESULTAT FÖRE SKATT		280 868	317 440
ÅRETS RESULTAT		280 868	317 440



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	37 161 871	37 189 811
Inventarier, maskiner och installationer	12	577 985	649 399
Summa materiella anläggningstillgångar		37 739 856	37 839 210
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 739 856	37 839 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		137 429	17 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	382 153	346 426
Summa kortfristiga fordringar		519 582	364 425
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 962 243	3 544 744
Summa kassa och bank		1 962 243	3 544 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 481 825	3 909 169
SUMMA TILLGÅNGAR		40 221 681	41 748 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 893 400	1 871 600
Underhållsfond		6 799 347	6 382 404
Summa bundet eget kapital		8 692 747	8 254 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 437 916	2 537 419
Årets resultat		280 868	317 440
Summa fritt eget kapital		2 718 784	2 854 859
SUMMA EGET KAPITAL		11 411 531	11 108 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	15 458 671	6 658 671
Summa långfristiga skulder		15 458 671	6 658 671
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 458 671	6 658 671
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	11 926 881	22 526 241
Leverantörsskulder		453 250	434 668
Skatteskulder		0	44 144
Övriga skulder		-7 910	1 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	979 258	974 590
Summa kortfristiga skulder		13 351 479	23 980 845
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 351 479	23 980 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 221 681	41 748 379



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 122 553	1 282 828
Avskrivningar	1 152 604	1 143 038
Summa	2 275 157	2 425 866
Erhållen ränta	30 903	57 763
Erlagd ränta	-872 588	-1 023 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 433 472	1 460 478
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-155 157	2 662
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-30 006	236 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 248 309	1 699 501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 053 250	0
Kapitaltillskott laddstolpar	21 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 031 450	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	17 925 000	13 326 247
Amortering av låneskulder	-19 724 360	-13 725 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 799 360	-399 354
Årets kassaflöde	-1 582 501	1 300 147
Likvida medel vid årets början	3 544 744	2 244 597
Likvida medel vid årets slut	1 962 243	3 544 744



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	14-120
Inventarier, maskiner och installationer	5-16



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 554 596	5 428 804
Hyror lokaler	287 948	283 484
Hyror p-platser/garage	13 048	8 208
Totalt årsavgifter och hyror	5 855 592	5 720 496

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	26 300	24 650
El	396 308	336 809
Överlåtelseavgifter	7 276	9 791
Övriga intäkter	20 778	3 758
Totalt övriga rörelseintäkter	450 662	375 008

I posten Övriga intäkter ingår det för 2025, bidrag från Naturvårdsverket på 16 500 kr för installation av laddstolpar.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	26 461	0
Huskropp	39 257	12 386
Reparation hiss	9 679	25 609
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	18 755
P-platser/garage	0	1 606
Vattenskador	13 640	3 539
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 420	6 906
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 816	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 175	5 081
VA & sanitet, installationer	51 928	23 936
Värme, installationer	15 960	16 242
Ventilation, installationer	13 050	28 220
El, installationer	0	1 072
Totalt reparationer	191 386	143 352

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	55 515	0
Huskropp, fasader	0	145 341
Huskropp, fönster	19 981	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 110	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 121	0
Övriga installationer	41 250	0
Värme, installationer	5 220	0
Ventilation, installationer	123 860	36 250
Totalt planerat underhåll	299 057	181 591



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	574 229	503 147
Uppvärmning	945 998	853 923
Vatten och avlopp	335 851	257 643
Avfallshantering	114 751	115 329
Teknisk förvaltning	439 918	489 697
Serviceavtal	77 594	68 091
Besiktningkostnader	9 633	9 817
Systematiskt brandskyddsarbete	16 888	11 710
Snöröjning	49 748	40 849
Bevakningskostnader	0	53 250
Gångbanerrenhållning	40 293	40 092
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 254	20 608
Bredband	93 901	94 050
Kabel-TV	52 326	51 839
Försäkringar	123 692	97 906
Förbrukningsmaterial	8 663	10 433
Övriga driftkostnader	17 364	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	203 980	199 550
Totalt driftskostnader	3 109 083	2 917 934

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 740	7 740
Förvaltningskostnader	159 928	155 839
Revision	28 850	28 625
Tele och post	9 695	5 457
Jurist- och advokatkostnader	0	3 744
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 295	5 289
Bankkostnader	4 018	3 293
IT-tjänster	6 694	9 075
Övriga externa kostnader	2 960	4 089
Totalt övriga kostnader	221 180	223 151

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	39 871	37 439
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	4 000	6 400
Styrelsearvode	166 520	159 771
Totalt personalkostnader	210 391	203 610

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 034 190	1 017 806
Inventarier, maskiner och installationer	118 414	125 232
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 152 604	1 143 038

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 431 000	46 431 000
Summa:	46 431 000	46 431 000



Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	53 752 887	53 752 887
Mark	3 001 000	3 001 000
Årets anskaffning byggnader	1 006 250	0
Utgående anskaffningsvärden	57 760 137	56 753 887
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 19 564 076	- 18 546 267
Årets avskrivning på byggnader	- 1 034 190	- 1 017 809
Utgående avskrivningar	-20 598 266	-19 564 076
Utgående redovisat värde	37 161 871	37 189 811
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 160 871	34 188 811
Mark	3 001 000	3 001 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	139 352 000	111 676 000
Taxeringsvärde mark	99 668 000	120 794 000
	239 020 000	232 470 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	235 000 000	228 000 000
Lokaler	4 020 000	4 470 000
	239 020 000	232 470 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 946 103	1 946 103
Årets anskaffningar	47 000	0
Utgående anskaffningsvärden	1 993 103	1 946 103
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 296 704	- 1 171 471
Årets avskrivningar	- 118 414	- 125 233
Utgående avskrivningar	- 1 415 118	- 1 296 704
Utgående redovisat värde	577 985	649 399
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	174 748	142 203
Förutbetalda kostnader	207 405	204 223
Summa	382 153	346 426
Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 588 144	2 446 782
Checkkonto Handelsbanken	11 778	98 323
SBAB-konto SBAB	362 321	1 205
Placeringskonto Handelsbanken	0	449 780
Placeringskonto SBAB	0	548 654
Summa	1 962 243	3 544 744



Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 926 881	22 526 241
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 458 671	6 658 671
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	27 385 552	29 184 912

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB*	2026-03-06	3,25 %	2 801 881	4 301 241
SBAB	Löst	1,93 %	0	9 000 000
SBAB	2027-01-14	3,82 %	6 758 671	6 858 671
SBAB	2028-01-14	2,96 %	8 900 000	0
SEB	Löst	2,89 %	0	9 025 000
SEB	2026-12-28	2,38 %	8 925 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			27 385 552	29 184 912
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 926 881	-22 526 241
			15 458 671	6 658 671

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet har efter balansdagen lagts om med en rörlig bindningstid och en ränta på 2,55 % per villkorsändringsdag 2026-03-06.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	104 945	103 379
Upplupna räntekostnader	50 978	51 354
Förutbetalda intäkter	515 714	543 405
Upplupna revisionsarvoden	29 100	28 000
Upplupna kostnader	278 521	248 452
Summa	979 258	974 590



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Claes Petrén
Ordförande

Erik Christansson
Ledamot

Katarina Branzén
Ledamot

Lennart Bensefelt
Ledamot

Anders Elvin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 14:26

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander · 13.05.2026 13:46

DOCUMENT ID:

Byln541Gyfl

ENVELOPE ID:

HJ2cN1GkMI-Byln541Gyfl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Bryggeriet.
pdf

18 pages

SHA-512:

940f34ad70f89d594601f2d15d41cb5c1aa7ff6bb6ec61f
04b33207b410d17eb418dc533781bc50d3dd5fb735ecff
4aec69e2a97ac3761c17118ee8e9c94b981

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
Lennart Bensefelt	 Signed	13.05.2026 16:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/03/31)
	Authenticated	13.05.2026 16:36	Low	
CLAES PETRÉN	 Signed	18.05.2026 08:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/08/12)
	Authenticated	18.05.2026 08:19	Low	
ERIK CHRISTIANSSON	 Signed	18.05.2026 14:47	eID	Swedish BankID (DOB: 2002/02/20)
	Authenticated	18.05.2026 14:46	Low	
Katarina Katja Branzén	 Signed	18.05.2026 17:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/18)
	Authenticated	18.05.2026 17:12	Low	
Anders Elvin	 Signed	19.05.2026 10:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/11/25)
	Authenticated	19.05.2026 10:28	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSSON	 Signed	19.05.2026 14:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	19.05.2026 14:19	Low	

* 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 Bryggeriet, org.nr 716406-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggeriet för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 föreningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Bryggeriet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Bryggeriet 2025.pdf

(96911 byte)
SHA-512: dc8687910dc7c42cafad9b8554c86a5eabb1f
99d6fb5712c0f38b375e8017775be9b9e20dc0616560d1
a5a50201e93c95e2ba11d33f2e24b38846227ce344c7f

Underskrifter

2026-05-19 14:26:55 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
f2bb5129aed24ce861f83ccf6f96f439885e80c744993f979676808cddae875670ce67676f181ff2418c0b4ef0d933a1b71acc5eb96b03646d5ac304696a5f5f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.