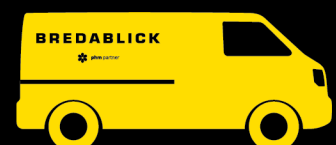


Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna

Org.nr: 769634-4345

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna, 769634-4345, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 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 del i gemensamhetsanläggning Göteborg Sandarna ga:4. Gemensamhetsanläggningen Göteborg Sandarna ga:4 ändamål är parkeringar (enligt Lantmäteriet).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Peter Olsson
Ledamot	Thomas Palm
Ledamot	Fredrik Magnusson
Ledamot	Thomas Johansson
Ledamot	Marie Bjersland

Revisor

Auktoriserad revisor	Anna Christiansson
----------------------	--------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Jamina Westlin
Amanda Bergqvist
Anette Fredriksson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sandarna 28:3 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 134 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020-2021.

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt samt 50 parkeringsplatser i garage varav 6 är försedda med laddstolpe. Utanför huset finns det 5 besöksparkeringar vilka ligger på grannfastigheten och ingår i den gemensamhetsanläggningen föreningen är en del av.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	68	46	15

Total bostadsarea:	9 190	kvm
- varav bostadsrättsarea:	9 190	kvm
Total garagearea:	1 495	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Leif Bolander & Co AB .

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Bredablick
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi och Entelios
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Mätning El och vatten	Elvaco
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 614 kr (246 555 kr 2023) och planerat underhåll för 155 839 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2024 har föreningen inte haft någon underhållsplan. En 50-årig plan upprättades i slutet på 2024 av Sustend och kommer att ligga till grund för det framtida underhållsarbetet.

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 den av styrelsen antagna underhållsplanen uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 875 412 kr, vilket motsvarar 204 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Bränneriet i Majorna under verksamhetsåret.

Årets verksamhet

Årsberättelse från stämma 2024 till stämma 2025 för Brf Bränneriet i Majorna.

Under året har Brf Bränneriet fortsatt att utvecklas med fokus på hållbarhet, trygghet och gemenskap.

Ekonomi och förvaltning

Föreningens ekonomi är stabil. Två av tre lån är placerade på Nordea och ett tredje är placerat på SEB. Amorteringen har återställts till ursprunglig nivå, då vi under en kort sänkte dem för att dämpa avgiftshöjningar vid det höga ränteläget.

En ny femårsbudget har tagits fram och inga avgiftshöjningar planeras fram till 2028 under förutsättning att ränteläget är stabilt. Underhållsplan, som täcker 50 år framåt i tid, har tagits fram. Utvärdering av ny teknisk och ekonomisk förvaltare pågår under 2025.

Miljö och certifiering

Föreningen har slutfört arbetet med miljöcertifiering (Miljöbyggnad Silver). Radonmätningar har genomförts med mycket goda resultat och energianvändningen ligger i linje med projekterade värden. Certifieringen ger möjlighet till gröna bolån för medlemmarna.

Trygghet och trivsel

Arbete med Grannsamverkan har påbörjats i samarbete med polisen för att öka tryggheten. Föreningen har även haft samarbete med närliggande föreningar för ökad gemenskap och trygghet i området.

Trivselregler på Boappa har uppdaterats och påminnelser om god samtalston på den gemensamma plattformen har skickats ut. Åtgärder har vidtagits såsom förstärkning av samtliga allmänna dörrar i fastigheten, både entrédörrar och i källarplan.

Underhåll och förbättringar

Flera gemensamma fixar- och städdagar har genomförts. Nya entrémattor har lagts in, grillar har installerats och bokningssystem för grillarna har införts under 2024. Cykelrummet har fått ny kompressor och industridammsugare har köpts in. Nya, större anslagstavlor har satts upp i alla entréer. Rabatter kring huset har fått nya växter och en stöttande, s.k. corten. Antalet laddplatser i garaget har utökats med 6 st. OVK har genomförts.

Information och kommunikation

Styrelsen har löpande informerat via Boappa och hemsidan efter styrelsemöten. Medlemmarna har uppmanats att uppdatera sina kontaktuppgifter för att underlätta kommunikationen.

Övrigt

Föreningen har fortsatt att arbeta med frågor kring andrahandsuthyrning och påminde om att tillstånd krävs.

Motioner och förslag från årsstämman har hanterats. Förbättringar av cykeltvätttrum är i stort genomförda, förtydligande om styrelsemedlemmars arbetsuppgifter har gått ut via Boappa. Motionerna "effektivare utnyttjande av övernattningslägenhet" samt "grind passage till innergård" har styrelsen efterlyst projektgrupper för, men inte fått någon respons. Styrelsen tackar alla medlemmar för engagemang och samarbete under året!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 12 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 213 medlemmar.

31 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 212 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

I grundårsavgiften ingår bredband, tv el, värme och varmvatten .

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	8 916	8 078		
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 593	- 3 447	- 2 085	- 485
Förändring av underhållsfond	164 711	321 650	318 650	
Sparande, kr/kvm	130	225	350	0
Soliditet, (%)	81	81	81	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	869	757	658	149
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	86		
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	680			
Driftkostnad, kr/kvm	299	237		
Energikostnad, kr/kvm	142	132	149	114
Ränta, kr/kvm	324	215		
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	30	30		
Skuldsättning, kr/kvm	10 079	10 247	10 505	-6 988
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 718	11 914	12 214	-8 125
Räntekänslighet, (%)	13.49	15.70		
Snittränta, (%)	3.21	2.10		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket till stor del förklaras av planmässiga avskrivningar på föreningens byggnader. Resultatet bedöms inte påverka föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	486 885 000	715 852	- 3 213 239	- 3 446 811
Disposition enligt föreningsstämma			-3 446 811	3 446 811
Avsättning till underhållsfond		320 550	-320 550	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 839	155 839	
Årets resultat				- 4 593 378
Vid årets slut	486 885 000	880 563	- 6 824 761	- 4 593 378

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 660 050
Årets resultat före fondändring	- 4 593 378
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 320 550
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	155 839
Summa över/underskott	- 11 418 139

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 418 139
Totalt	- 11 418 139

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	8 124 968	6 915 964
Övriga rörelseintäkter	3	790 798	1 162 504

Summa rörelseintäkter

8 915 766 **8 078 468**

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer	4	-50 614	-246 555
Planerat underhåll	5	-155 839	0
Driftskostnader	6	-3 193 761	-2 533 955
Övriga kostnader	7	-535 358	-626 782
Personalkostnader	8	-315 905	-25 764
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-5 821 254	-5 822 316

Summa rörelsekostnader

-10 072 731 **-9 255 372**

RÖRELSERESULTAT

-1 156 965 **-1 176 904**

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		24 281	32 236
Räntekostnader		-3 460 694	-2 302 143

Summa finansiella poster

-3 436 413 **-2 269 907**

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 593 378 **-3 446 811**

RESULTAT FÖRE SKATT

-4 593 378 **-3 446 811**

ÅRETS RESULTAT

-4 593 378 **-3 446 811**



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	583 409 064	589 230 318
Inventarier, verktyg och installationer	12	48 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		583 457 064	589 230 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		583 457 064	589 230 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 944	0
Övriga fordringar	13	23 518	1 880 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	380 447	129 690
Summa kortfristiga fordringar		411 909	2 010 154
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 328 612	594 244
Summa kassa och bank		1 328 612	594 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 740 521	2 604 398
SUMMA TILLGÅNGAR		586 197 585	591 834 716



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		486 885 000	486 885 000
Underhållsfond		880 563	715 852
Summa bundet eget kapital		487 765 563	487 600 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 824 762	-3 213 239
Årets resultat		-4 593 378	-3 446 811
Summa fritt eget kapital		-11 418 140	-6 660 050
SUMMA EGET KAPITAL		476 347 423	480 940 802
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	35 656 406	33 624 530
Summa långfristiga skulder		35 656 406	33 624 530
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 656 406	33 624 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	72 036 196	75 865 364
Leverantörsskulder		665 865	296 495
Skatteskulder		128 000	128 000
Övriga skulder		-19 624	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 383 319	979 525
Summa kortfristiga skulder		74 193 756	77 269 384
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		74 193 756	77 269 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		586 197 585	591 834 716



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	298 343	-1 176 905
Avskrivningar	4 365 945	5 822 316
Summa	4 664 288	4 645 411
Erhållen ränta	24 281	32 236
Erlagd ränta	-3 460 694	-2 251 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 227 875	2 426 204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 049 736	246 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	745 596	-497 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 023 207	2 175 258
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	-48 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 797 292	-2 752 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 797 292	-2 752 553
Årets kassaflöde	1 177 915	-577 295
Likvida medel vid årets början	1 150 697	1 727 992
Likvida medel vid årets slut	2 328 612	1 150 697



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bränneriet i Majorna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.



Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	100
Styr- och övervakning	15
Värmesystem	50
Elinstallationer	40
Hissar	40
Luftbehandlingssystem	25
Fasader	50
Fönster/dörrar, port	50
Yttertak	50
Balkonger	100

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 261 787	6 051 564
Hyror p-platser/garage	863 181	864 400
Totalt nettoomsättning	8 124 968	6 915 964

I grundårsavgiften ingår bredband, tv el, värme och varmvatten.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 830	11 596
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	13 600	0
Vatten	126 892	127 503
El	267 816	463 639
Överlåtelseavgifter	24 361	13 025
Övriga intäkter	7 523	216 344
Kommunikation	328 776	330 397
Totalt övriga rörelseintäkter	790 798	1 162 504

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Reparation hiss	11 653	26 118
P-platser/garage	4 939	10 438
Klottersanering	6 527	10 474
Vattenskador	2 363	14 595
Övrigt	0	600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 196	90 020
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	13 576
VA & sanitet, installationer	1 939	4 475
Värme, installationer	3 425	0
Ventilation, installationer	0	2 250
El, installationer	4 573	71 518
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	2 491
Totalt reparationer	50 614	246 555



Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll markytor	155 839	0
Totalt planerat underhåll	155 839	0

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	631 134	604 130
Uppvärmning	616 425	521 451
Vatten och avlopp	268 350	283 521
Avfallshantering	255 548	381 777
Teknisk förvaltning	503 880	81 887
Serviceavtal	88 254	76 289
Besiktningkostnader	166 452	8 813
Systematiskt brandskyddsarbete	116 704	13 053
Snöröjning	0	23 954
Bevakningskostnader	35 132	23 479
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	27 861
Kommunikationskostnader	23 986	0
Bredband	282 768	303 823
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 284	0
Försäkringar	113 903	118 541
Förbrukningsmaterial	24 943	1 377
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 000	64 000
Totalt driftskostnader	3 193 761	2 533 955

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	240 424	507 234
Revision	28 225	29 375
Tele och post	7 539	7 410
Jurist- och advokatkostnader	0	36 938
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	102 504	26 298
Bankkostnader	2 056	0
IT-tjänster	9 144	0
Övriga externa tjänster	165 533	19 528
Övriga externa kostnader	-20 067	-1
Totalt övriga kostnader	535 358	626 782

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	74 105	4 664
Styrelsearvode	241 800	21 100
Totalt personalkostnader	315 905	25 764

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

Av årets styrelsearvoden avser 69 900 kr arvode för föregående räkenskapsår, vilket inte bokfördes som upplupen kostnad i föregående bokslut. Detta medför att årets kostnad framstår som högre i jämförelse med tidigare år.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	5 821 254	5 822 316
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	5 821 254	5 822 316

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	114 875 000	114 875 000
Summa:	114 875 000	114 875 000

Not 11. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	395 618 401	395 618 401
Mark	205 741 599	205 741 599
Utgående anskaffningsvärden	601 360 000	601 360 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 129 682	- 6 307 366
Årets avskrivning på byggnader	- 5 821 254	- 5 822 316
Utgående avskrivningar	-17 950 936	-12 129 682
Utgående redovisat värde	583 409 064	589 230 318
<i>Varav</i>		
Byggnader	379 122 774	383 488 719
Mark	205 741 599	205 741 599
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	236 400 000	236 400 000
Taxeringsvärde mark	136 000 000	136 000 000
	372 400 000	372 400 000

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Installation laddstolpar	96 000	0
Bidrag Naturvårdsverket	-48 000	0
Utgående anskaffningsvärden	48 000	0
Utgående redovisat värde	48 000	0

Investeringen aktiverades i slutet av räkenskapsåret, varför avskrivning på tillgången påbörjas först nästkommande år.

Not 13. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 708	1 252 336
Momsavräkning	18 810	71 675
Transaktionskonto	0	534 286
Borgo räntekonto	0	22 167
Summa	23 518	1 880 464



Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	380 447	129 690
Summa	380 447	129 690

Not 15. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 121 004	594 244
Sparkonto Nordea	207 608	0
Summa	1 328 612	594 244

Not 16. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-72 036 196	-75 865 364
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-35 656 406	-33 624 530
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-107 692 602	-109 489 894

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-11-28	2,903 %	36 136 405	36 616 405
SEB	2025-11-28	1,12 %	35 419 791	36 377 083
Nordea	2026-11-18	2,350 %	36 136 406	36 496 406
Summa skulder till kreditinstitut			107 692 602	109 489 894
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-72 036 196	-75 865 364
			35 656 406	33 624 530

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	225 910	0
Upplupna räntekostnader	169 687	154 805
Förutbetalda intäkter	775 397	594 199
Upplupna revisionsarvoden	26 600	30 000
Upplupna kostnader	185 725	200 521
Summa	1 383 319	979 525

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat.



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Olsson
Ordförande

Thomas Palm
Ledamot

Fredrik Magnusson
Ledamot

Thomas Johansson
Ledamot

Marie Bjersland
Ledamot

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

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 15:49

SENT BY OWNER:

Sofia Fridman · 04.06.2025 10:37

DOCUMENT ID:

B1IY2rKTMLl

ENVELOPE ID:

BJKhHFTGlg-B1IY2rKTMLl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna.pdf

18 pages

SHA-512:

c07c9fedfdad624cc1bb632c5cc0fba795fbca0d5ad358278eae65829438e3ed45ea474ca20314e7a0327481e3dd5246d63334aa1796f867eef1b7daacdd8ab0

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
Thomas Johansson	 Signed Authenticated	04.06.2025 10:39 04.06.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/06)
MARIE BJERSLAND	 Signed Authenticated	04.06.2025 10:42 04.06.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/10)
PETER OLSSON	 Signed Authenticated	04.06.2025 10:42 04.06.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/25)
FREDRIK MAGNUSSON	 Signed Authenticated	04.06.2025 10:44 04.06.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/01)
Björn Thomas Palm	 Signed Authenticated	04.06.2025 11:08 04.06.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/10)
ANNA CHRISTIANSSON	 Signed Authenticated	04.06.2025 15:49 04.06.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/26)

* 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



PAES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna, org. nr 769634-4345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna för år 2024.

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 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 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 utlyser, 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 juni 2025



RB.pdf

(755118 byte)

SHA-512: ae302aa8b17a69f266174848c204e8d86b7ff
78118a825dc1d7bab110fc2e85120dd10a4426ebe7ff53
43a17db7aa9f814b4c8e9ecca7aab87a5b86db6c9aae0

Underskrifter

2025-06-04 15:49:50 (CET)



Anna Christiansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Bränneriet

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:

59b2807d3c8b5578ae1253a67d02252917ebf74f70657de78c0737d2582c35ce4b68d426de661628d1dd2ed6ef22c67fe4ff18e5455e7e3c5748f6c1c96752c0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 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 tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

