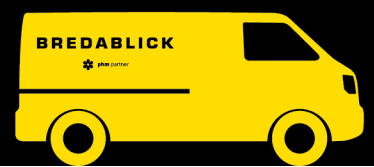


Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna

Org.nr: 769634-4345

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna, 769634-4345, med säte i Göteborg, 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

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).

Styrelse

		Vald t.o.m. föreningsstämma
Ordförande	Marie Bjersland	2026
Ledamot	Thomas Palm	2026
Ledamot	Maria Kinde	2027
Ledamot	Fredrik Magnusson	2026 (avgått under året)
Ledamot	Peter Olsson	2027 (avgått under året)
Suppleant	Ludwig Larsson	2026
Suppleant	Anne Larsson	2026
Suppleant	Åsa Thiringer	2026
Suppleant	Gunilla Ramborgh	2026

Revisor

Azets Revision och Rådgivning AB har utsetts till föreningens revisionsbolag.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Teija Jansson

Peter Andersson

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

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 förvaltning enligt tecknat avtal t.o.m. 2025-12-31. Fr.o.m. 2026-01-01 övertas den ekonomiska förvaltningen av Riksbyggen.

Avtal	Leverantör
Bredband/Kabel-TV	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 155 189 kr (50 614 kr 2024) och planerat underhåll för 130 001 kr (155 839 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Föreningen har under året vidtagit flera åtgärder i fastigheten. Brytskydd har monterats på entrédörrar, 50 stycken ellås har installerats i garagen samt befintliga informationstavlor i trapphus, hissar och utanför miljörum har ersatts. Kostnaderna för dessa åtgärder redovisas i not 5 till resultaträkningen.

Därutöver har en trätrall uppförts utanför studiolägenheten. Investeringen redovisas i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av Sustend och började gälla 2025-01-01. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Styrelsen sätter av enligt stadgarna vilket är 320 550 kr och motsvarar 30 kr per kvm.

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 1 875 000 kr, vilket motsvarar 175 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Byte av förvaltare

Efter en noggrann process har föreningen valt Riksbyggen som ny förvaltare från och med 1 januari 2026. Nuvarande förvaltare Bredablick avslutar sitt uppdrag vid årsskiftet. Överlämningen sker i samarbete mellan styrelsen, TFG och båda förvaltarna för att säkerställa en smidig övergång. En ny teknisk förvaltargrupp (TFG) har bildats för att stärka arbetet med tekniska frågor och stödja styrelsen, särskilt under övergången till ny förvaltare. Gruppen består av engagerade medlemmar och är öppen för fler deltagare.

Vattenskada

Det har under året inträffat en vattenskada i en lägenhet. De två lägenheterna under samt cykelrummet blev också drabbat. Skadan är ersatt av vårt försäkringsbolag men föreningen samt lägenheterna har fått betala sin självrisk. Utredning av skuldfrågan pågår.

Underhåll

Föreningen har tagit fram en underhållsplan som dock kommer att behöva uppdateras med tanke på det nya kravet att redovisa enligt K3.

Fixardag

Föreningen har under året haft två fixardagar där medlemmarna frivilligt samlas och fixar med våra gemensamma utrymmen. Därefter bjuds det på grillat.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 25 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 212 medlemmar.

27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

30 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 209 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 2026 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme. Bredband och tv debiteras varje hushåll med 206 kr/månad.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	9 060	8 916	8 078	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 145	- 4 593	- 3 447	- 2 085
Förändring av underhållsfond, tkr	191	165	322	319
Sparande, kr/kvm	264	130	225	350
Soliditet, (%)	82	81	81	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	878	869	757	658
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	90	86	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	790	790		
Driftkostnad, kr/kvm	281	299	237	
Energikostnad, kr/kvm	138	142	132	149
Ränta, kr/kvm	208	324	215	
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	30	30	30	
Skuldsättning, kr/kvm	9 817	10 079	10 247	10 505
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 414	11 718	11 914	12 214
Räntekänslighet, (%)	13.01	13.49	15.70	
Snittränta, (%)	2.12	3.21	2.10	

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 3 144 924 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 5 834 492 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter samt underhållskostnaderna på 130 001 uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 2 819 569 kr, vilket överstiger det årliga genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet som är 1 875 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	486 885 000	880 563	- 6 824 762	- 4 593 378
Disposition enligt föreningsstämma			-4 593 378	4 593 378
Avsättning till underhållsfond		320 550	-320 550	
Anspråktagande av underhållsfond		-130 001	130 001	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 3 144 924
Vid årets slut	486 885 000	1 071 112	- 11 608 689	- 3 144 924

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 418 140
Årets resultat före fondförändring	- 3 144 924
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 320 550
Anspråktagande av underhållsfond	130 001
Summa över/underskott	- 14 753 613

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 14 753 613
Totalt	- 14 753 613

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

Nettoomsättning

2

8 155 947

8 124 968

Övriga rörelseintäkter

3

904 142

790 798

Summa rörelseintäkter

9 060 089

8 915 766

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-155 189

-50 614

Planerat underhåll

5

-130 001

-155 839

Driftskostnader

6

-3 004 907

-3 193 761

Övriga kostnader

7

-633 965

-535 358

Personalkostnader

8

-233 575

-315 905

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-5 834 492

-5 821 254

Summa rörelsekostnader

-9 992 129

-10 072 731

RÖRELSERESULTAT

-932 040

-1 156 965

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

13 776

24 281

Räntekostnader

-2 226 660

-3 460 694

Summa finansiella poster

-2 212 884

-3 436 413

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 144 924

-4 593 378

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 144 924

-4 593 378

ÅRETS RESULTAT

-3 144 924

-4 593 378



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	577 620 547	583 409 064
Inventarier, verktyg och installationer	12	38 400	48 000
Summa materiella anläggningstillgångar		577 658 947	583 457 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		577 658 947	583 457 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 454	7 944
Övriga fordringar	13	64 046	23 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	143 904	380 447
Summa kortfristiga fordringar		214 404	411 909
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 806 226	1 328 612
Summa kassa och bank		1 806 226	1 328 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 020 630	2 740 521
SUMMA TILLGÅNGAR		579 679 577	586 197 585



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		486 885 000	486 885 000
Underhållsfond		1 071 112	880 563
Summa bundet eget kapital		487 956 112	487 765 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 608 689	-6 824 762
Årets resultat		-3 144 924	-4 593 378
Summa fritt eget kapital		-14 753 613	-11 418 140
SUMMA EGET KAPITAL		473 202 499	476 347 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16 , 17	33 663 853	35 656 406
Summa långfristiga skulder		33 663 853	35 656 406
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		33 663 853	35 656 406
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	16 , 17	71 230 780	72 036 196
Leverantörsskulder		240 423	665 865
Skatteskulder		122 000	128 000
Övriga skulder		10 034	-19 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 209 988	1 383 319
Summa kortfristiga skulder		72 813 225	74 193 756
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		72 813 225	74 193 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		579 679 577	586 197 585



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-932 040	-1 156 965
Avskrivningar	5 834 492	5 821 254
Summa	4 902 452	4 664 289
Erhållen ränta	13 776	24 281
Erlagd ränta	-2 226 660	-3 460 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 689 568	1 227 876
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	197 505	598 245
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-575 115	753 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 311 958	2 579 661
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	0	-48 000
Trätrall utanför studiolägenheten	-36 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 375	-48 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 797 969	-1 797 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 797 969	-1 797 292
Årets kassaflöde	-522 386	734 369
Likvida medel vid årets början	2 328 612	1 594 243
Likvida medel vid årets slut	1 806 226	2 328 612



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bränneriet i Majorna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	100
Styr- och övervakning	15
Värmesystem	50
Elinstallationer	40
Hissar	40



Anläggningstillgångar

Nyttjandeperiod (år)

Luftbehandlingssystem	25
Fasader	50
Fönster/dörrar, port	50
Yttertak	50
Balkonger	100

Not 2. Nettoomsättning

2025

2024

Årsavgifter bostäder

7 261 787

7 261 787

Hyror p-platser/garage

894 160

863 181

Totalt nettoomsättning

8 155 947

8 124 968

I grundårsavgiften ingår värme.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2025

2024

Andrahandsuthyrningsavgifter

12 606

21 830

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal

20 400

13 600

Vatten

140 690

126 892

El

333 021

267 816

Överlåtelseavgifter

23 224

24 361

Övriga intäkter

45 425

7 523

Kommunikation

328 776

328 776

Totalt övriga rörelseintäkter

904 142

790 798

Not 4. Reparationer

2025

2024

Huskropp

4 057

0

Reparation hiss

13 058

11 653

Armaturer, gemensamma utrymmen

1 186

0

P-platser/garage

29 862

4 939

Reparation markytor

2 728

0

Klottersanering

0

6 527

Vattenskador

14 099

2 363

Övrigt

7 129

0

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

53 457

15 196

Övrigt, gemensamma utrymmen

7 996

0

VA & sanitet, installationer

4 950

1 939

Värme, installationer

1 186

3 425

El, installationer

15 482

4 573

Totalt reparationer

155 189

50 614

Not 5. Planerat underhåll

2025

2024

Underhåll markytor

0

155 839

Underhåll portar och lås

113 281

0

Underhåll installationer

16 720

0

Totalt planerat underhåll

130 001

155 839



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	604 576	631 134
Uppvärmning	553 665	616 425
Vatten och avlopp	316 933	268 350
Avfallshantering	260 996	255 548
Teknisk förvaltning	622 270	503 880
Serviceavtal	53 460	88 254
Besiktningsskostnader	65 428	166 452
Systematiskt brandskyddsarbete	5 276	116 704
Bevakningskostnader	30 906	35 132
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 003	0
Kommunikationskostnader	287 845	23 986
Bredband	0	282 768
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 384	2 284
Försäkringar	119 938	113 903
Förbrukningsmaterial	18 226	24 943
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 000	64 000
Totalt driftskostnader	3 004 907	3 193 761

I posten "Fastighetsskötsel utöver avtal" år 2025 ingår en kostnad om 56 254 kr avseende utemiljö.

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 710	0
Förvaltningskostnader	278 020	240 424
Revision	50 150	28 225
Tele och post	13 591	7 539
Jurist- och advokatkostnader	73 764	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	75 611	102 504
Bankkostnader	2 624	2 056
IT-tjänster	11 663	9 144
Övriga externa tjänster	116 159	165 533
Övriga externa kostnader	3 672	-20 067
Totalt övriga kostnader	633 965	535 358

I posten "Förvaltningskostnader" år 2025 ingår bl.a. en kostnad om 29 419 kr avseende föreningsstämman.

I posten "Revision" år 2025 ingår en kostnad om 16 150 kr som avser år 2024.

I posten "Övriga externa kostnader" för 2024 ingår avskrivning av två bestridda leverantörsfakturor hänförliga till tidigare år, vilket förklarar den negativa summan.

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	55 425	74 105
Styrelsearvode	176 400	241 800
Utbildning	1 750	0
Totalt personalkostnader	233 575	315 905

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

Styrelsearvoden för 2024 inkluderar en kostnad om 69 900 kr avseende tidigare räkenskapsår, som inte bokfördes som upplupen kostnad.

Detta gör att kostnaden för 2024 framstår som avsevärt högre.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	5 821 254	5 821 254
Markanläggningar	3 638	0
Inventarier, maskiner och installationer	9 600	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	5 834 492	5 821 254

Kostnaden för markanläggningar samt inventarier, maskiner och installationer för 2025 avser avskrivning av laddstolpar anskaffade 2024-12-31 samt av trätrall som anskaffades under året.

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	114 875 000	114 875 000
Summa:	114 875 000	114 875 000

Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	395 618 401	395 618 401
Mark	205 741 599	205 741 599
Trätrall	36 375	0
Utgående anskaffningsvärden	601 396 375	601 360 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 17 950 936	- 12 129 682
Årets avskrivning på byggnader	- 5 821 254	- 5 821 254
Årets avskrivning på markanläggningar	- 3 638	- 0
Utgående avskrivningar	-23 775 828	-17 950 936
Utgående redovisat värde	577 620 547	583 409 064
<i>Varav</i>		
Byggnader	371 846 211	379 122 774
Mark	205 741 599	205 741 599
Markanläggningar	32 737	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	277 800 000	236 400 000
Taxeringsvärde mark	96 000 000	136 000 000
	373 800 000	372 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	368 000 000	366 000 000
Lokaler	5 800 000	6 400 000
	373 800 000	372 400 000



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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	48 000	0
Installation laddstolpar	0	96 000
Bidrag Naturvårdsverket	0	-48 000

Utgående anskaffningsvärden

48 000 48 000

Akkumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar	- 9 600	0
---------------------	---------	---

Utgående avskrivningar

- 9 600 0

Utgående redovisat värde

38 400 48 000

Investeringen aktiverades i slutet av föregående räkenskapsår, varför avskrivningen på tillgången påbörjades först under innevarande år.

Not 13. Övriga fordringar

Skattekonto	2 890	4 708
Momsavräkning	61 156	18 810
Summa	64 046	23 518

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	84 321	78 907
Förutbetalda kostnader	59 583	301 540
Summa	143 904	380 447

Not 15. Kassa och bank

Transaktionskonto Handelsbanken	299 697	1 121 004
Sparkonto Nordea	885 635	207 608
Transaktionskonto Swedbank (via Riksbyggen)	620 894	0
Summa	1 806 226	1 328 612

Not 16. Förfall fastighetslån

Förfaller inom ett år från balansdagen	71 230 780	72 036 196
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 663 853	35 656 406
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	104 894 633	107 692 602

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2026-11-30	2,28 %	35 176 405	36 136 405
Fastighetslån SEB	2028-11-28	2,66 %	34 541 822	35 419 791
Fastighetslån Nordea	2026-11-18	2,35 %	35 176 406	36 136 406
Summa skulder till kreditinstitut			104 894 633	107 692 602



Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	237 135	225 910
Upplupna räntekostnader	148 181	169 687
Förutbetalda intäkter	621 040	775 397
Upplupna revisionsarvoden	34 000	26 600
Upplupna kostnader	169 632	185 725
Summa	1 209 988	1 383 319

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07

Marie Bjersland
Ordförande

Thomas Palm
Ledamot

Maria Kinde
Ledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Mustafa Muharemovic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:33

SENT BY OWNER:

Sofia Fridman · 10.05.2026 22:12

DOCUMENT ID:

rkpTlvA0We

ENVELOPE ID:

ryaT8D0CWI-rkpTlvA0We

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Bränneriet
i Majorna.pdf

19 pages

SHA-512:

6d82332b911f637dc2702aefa7e1232464b21ccf248c7c

132dc40307bd7dc290444afa77323a50e5a32d86d2c30

b65ff1cc2fb056057fefdfca9e9fec080c587

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
MARIE BJERSLAND	 Signed	10.05.2026 22:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/05/10)
	Authenticated	10.05.2026 22:18	Low	
MARIA KRISTINA KINDF	 Signed	10.05.2026 22:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/07/10)
	Authenticated	10.05.2026 22:16	Low	
Björn Thomas Palm	 Signed	11.05.2026 07:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/06/10)
	Authenticated	11.05.2026 06:32	Low	
Mustafa Muharemovic	 Signed	11.05.2026 17:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/09/24)
	Authenticated	11.05.2026 15:23	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 Brf Bränneriet i Majorna, org.nr 769634–4345.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränneriet i Majorna 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-06 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Bränneriet i Majorna för år 2025 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 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 tryggsamt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Mustafa Muharemovic
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



1. RB BRF Bränneriet i Majorna.pdf

(91648 byte)

SHA-512: da4a9610fa1cb9d7be588518f15dced343621
ec42370b8511c384c2b9aa86fa927fb499db95699f9e0e
ee75700270378918909529a815fb58ba4ca290796ed6c

Underskrifter

2026-05-11 17:34:06 (CET)



Mustafa Muharemovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse ÅR 25 Brf 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:

ecacfed51cc5207d8c644472299611b7c15f445fad91093b6af7a4d3ce13ea967c78145c05f25d2667f9d041d4cf7e81e02e0c2f756e960b9928b711178e50



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.

BREDABLICK



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

