

Årsredovisning
för
BRF Rökeriet i Trosa
769609-2704

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Rökeriet i Trosa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostäder i föreningens fastigheter med bostadsrätt. Föreningen är belägen i Trosa och består av 26 bostadslägenheter fördelade på flera byggnader i ett attraktivt hamnområde. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Styrelse och revisorer

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Lars Jarlerud	ordförande
Maria Ekstam	styrelseledamot
Johan Bång	styrelseledamot
Benny Nicolaysen	styrelseledamot
Dennis Peterson	styrelseledamot
Kristina Nyström	styrelsesuppleant
Leif Heritz	revisor

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll av fastigheterna genomförts enligt underhållsplan. Mindre reparationer har utförts för att säkerställa byggnadernas långsiktiga skick.

Sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden, plus flertal underhållsmöten..

Fastigheter

Föreningens fastigheter är taxerade till 43 800 000 (fg år 44 400 000) kronor varav byggnader 37 000 000 (fg år 37 000 000) kronor och mark 6 800 000 (fg år 7 400 000) kronor och är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Fastigheten har löpande underhållits genom åren genom bl.a. ommålning av fasader och balkonger. Styrelsen bedömer att fastigheterna är i mycket gott skick

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stabil. Intäkterna utgörs i huvudsak av årsavgifter från medlemmarna.

Kostnaderna består främst av:

- löpande underhåll
- räntekostnader
- avskrivningar

Ränteutvecklingen har under året haft viss positiv påverkan på föreningens kostnadsbild. Styrelsen har därför fortsatt fokus på kostnadskontroll och långsiktig ekonomisk planering.

Soliditeten bedöms som god och föreningen har en balanserad skuldsättning i förhållande till fastighetens värde.

Framtida utveckling

Föreningen planerar att följa den långsiktiga underhållsplanen, där kommande åtgärder kommer att inkludera utvändigt målning av det röda området. Genomgång av röranslutningar till värmesystemen för utbyte av specifika delar.

Styrelsen följer kontinuerligt det ekonomiska läget mycket noggrant för att möta förändringar i kostnadsnivåer, särskilt vad gäller räntor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningens verksamhet påverkas främst av:

- förändringar i räntenivåer
- ökade drift- och energikostnader
- oförutsedda underhållsbehov

Genom god framförhållning, uppdaterad underhållsplan och aktiv ekonomisk styrning arbetar styrelsen för att minimera dessa risker.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 629	1 629	1 486	1 481
Resultat efter finansiella poster	85	93	-3	70
Soliditet (%)	65	65	65	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	553	503	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 144	7 246	7 348	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	124	135	0
Räntekänslighet (%)	13	13	14	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	19	17	20	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	92	94	0

De nyckeltal som tillkommit (årsavgift, skuldsättning, räntekänslighet, sparande och energikostnad) har inte räknats för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Årsavgift: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsyta.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder per total yta på bokslutsdagen. Riktvärdeskala: låg <4 000, normal 4 001 - 10 000, hög 10 001 - 15 000, mycket hög > 15 000.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll per kvadratmetertotalyta. Riktvärdeskala: högt > 300, måttligt till högt 201 - 300, lågt till måttligt 120 - 200, mycket lågt < 120.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Riktvärdeskala: låg <5, hög 9 - 15, mycket hög >15

Energikostnad: Medlemmarna har egna abonnemang för leverans av el och fjärrvärme. Vad gäller vatten betalar medlemmen den rörliga kostnaden för VA medan föreningen betalar den fasta delen. Föreningens nettokostnad för VA är 54 633 SEK.

Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna utgör 87%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 530 000	558 800	-238 124	92 986	40 943 662
Disposition av föregående års resultat:			92 986	-92 986	0
Utnyttjad underhållsfond		111 000	-111 000		0
Årets resultat				84 673	84 673
Belopp vid årets utgång	40 530 000	669 800	-256 138	84 673	41 028 335

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-256 138
årets vinst	84 673
	-171 465

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 000
i ny räkning överföres	-282 465
	-171 465

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

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

5 (12)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	1 628 664	1 628 665
Övriga rörelseintäkter	3	235 582	200 157
Summa rörelseintäkter m.m.		1 864 246	1 828 822
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-938 507	-720 271
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-321 444	-321 439
Summa rörelsekostnader		-1 259 951	-1 041 710
Rörelseresultat		604 295	787 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 956	18 887
Räntekostnader		-530 578	-713 013
Summa finansiella poster		-519 622	-694 126
Resultat efter finansiella poster		84 673	92 986
Resultat före skatt		84 673	92 986
Årets resultat		84 673	92 986

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

6 (12)

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	61 214 902	61 514 566
Inventarier	7	152 420	174 200
Summa materiella anläggningstillgångar		61 367 322	61 688 766

Summa anläggningstillgångar **61 367 322** **61 688 766**

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Övriga lagertillgångar		939	939
Summa varulager		939	939

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		313 991	10 904
Övriga fordringar		88	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 247	76 689
Summa kortfristiga fordringar		358 326	87 684

Kassa och bank

Kassa och bank		952 800	825 281
Summa kassa och bank		952 800	825 281
Summa omsättningstillgångar		1 312 065	913 904

SUMMA TILLGÅNGAR **62 679 387** **62 602 670**

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

7 (12)

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 530 000

40 530 000

Fond för yttre underhåll

669 800

558 800

Summa bundet eget kapital

41 199 800

41 088 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-256 138

-238 124

Årets resultat

84 673

92 986

Summa fritt eget kapital

-171 465

-145 138

Summa eget kapital

41 028 335

40 943 662

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

20 725 000

21 025 000

Summa långfristiga skulder

20 725 000

21 025 000

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

39 240

0

Skatteskulder

87 204

83 694

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

499 608

250 314

Summa kortfristiga skulder

926 052

634 008

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 679 387

62 602 670

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

8 (12)

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		84 673	92 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		321 444	321 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		406 117	414 425
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-303 087	287 555
Förändring av kortfristiga fordringar		32 442	-42 219
Förändring av leverantörsskulder		39 240	-8 933
Förändring av kortfristiga skulder		252 806	-276 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		427 518	374 592
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		127 518	74 592
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		825 281	750 689
Likvida medel vid årets slut		952 799	825 281

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Förrådsbyggnad	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår fast avgift för vatten samt sophämtning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
VA-avgifter	131 820	155 575
Hushållsavfall	9 045	9 000
Försäkringsersättning	87 529	28 194
Bidrag vägunderhåll	0	5 540
Övriga ersättningar och intäkter	7 188	1 848
	235 582	200 157

Not 4 Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsearvoden och revision	37 600	37 600
Arbetsgivaravgift	5 747	5 815
Ekonomisk förvaltning	56 211	51 515
Årsstämma	23 576	22 418
Serviceavgift till branschorganisation	4 780	4 780
Bank- och postavgifter	2 708	2 416
Gårdsfest mm	17 946	16 335
Övriga förvaltningskostnader	4 104	1 300
	152 672	142 179

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	186 453	156 642
Sophämtning	67 829	73 658
Vinterväghållning	23 935	20 125
Trädgårsskötsel	26 978	31 430
Rep/underhåll	363 141	174 102
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Fastighetsförsäkring	71 364	76 974
Övriga fastighetskostnader	837	1 195
	785 361	576 506

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 881 094	66 881 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 881 094	66 881 094
Ingående avskrivningar	-5 366 528	-5 066 864
Årets avskrivningar	-299 664	-299 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 666 192	-5 366 528
Utgående redovisat värde	61 214 902	61 514 566

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 750	217 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 750	217 750
Ingående avskrivningar	-43 550	-21 775
Årets avskrivningar	-21 780	-21 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 330	-43 550
Utgående redovisat värde	152 420	174 200

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	19 525 000	19 825 000
	19 525 000	19 825 000
Långgivare	Skuld	Ränta
SEB	6 600 000	2,98
SEB	6 200 000	2,50
SEB	5 150 000	2,64
SEB	3 000 000	2,59

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 025 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 725 000	21 025 000
	20 725 000	21 025 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 520 000	26 520 000
	26 520 000	26 520 000

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

12 (12)

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Jarlerud
Ordförande

Maria Ekstam

Johan Bång

Benny Nicolaysen

Dennis Peterson

Revisorspåteckning

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

Leif Herlitz
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

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

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredoisning 9140 BRF Rökeriet i Trosa 251231.pdf
Checksumma: 0fd0ab777ea9ac0db668e14878cdc16a361fec5654fbab535cf12fbe0542b6d2
Skickad: 2026-04-24 kl 12:15

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: LARS JARLERUD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-24 kl 12:27



Digitalt signerad av: BENNY NICOLAYSEN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-24 kl 16:10



Digitalt signerad av: MARIA EKSTAM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-26 kl 17:24



Digitalt signerad av: Johan Magnus Bång
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-26 kl 20:25



Digitalt signerad av: Paul Dennis Peterson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-29 kl 19:52

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2026.



Digitalt signerad av: LEIF NILS INGEMAR HERLITZ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 09:55

Signaturinformation

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