

Årsredovisning 2025

Brf Hembryggeriet

769613-6279



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hembryggeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 3		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 035 kvm 5 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 624 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Sandström	Ordförande
Jonas Månsson	Styrelseledamot
Laura Thornton	Styrelseledamot
Linda Aktén	Styrelseledamot
Marianne Estvik	Styrelseledamot
Per Arvid Forsberg	Styrelseledamot
Beata Gynnerstedt	Suppleant

Valberedning

Pekka Rinne
Andreas Vezzoli

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-25. Försenad årsredovisning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Renovering av innergården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Indian Garden - uppsägning pga obetalda skulder, indrivning av skulder samt kostnad för återställande av ytskikt efter vattenskada. Tecknat kontrakt med ny hyresgäst. Vattenskada börjar åtgärdas.

Vindsvåning i gårdshuset, tidigare Splitz lokal. Bygglov för att omvandla till lägenheter inskickat (beviljat mars 2026).

Återbetalning från Skatteverket efter momsöverklagan.

Förändringar i avtal

Indian Garden - uppsägning pga obetalda skulder, indrivning av skulder. Ny hyresgäst. Vattenskada börjar åtgärdas.

Vindsvåning i gårdshuset, tidigare Splitz lokal. Bygglov för att omvandla till lägenheter inskickat (beviljat 2026).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 583	2 735	2 935	2 677
Resultat efter fin. poster	-1 088	-1 972	-4 151	-327
Soliditet (%)	71	71	71,6	71,8
Yttre fond	-	313	313	-
Taxeringsvärde	105 200	104 200	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	823	822	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,3	61,3	57	54
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 902	12 833	13 577	13 588
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 947	9 953	10 530	10 538
Sparande / kvm totalyta, kr	-28	-49	121	306
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	31	35	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	195	172	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	60	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	286	245	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	3,98	3,21	-
Räntekänslighet (%)	15	16	17	19

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under verksamhetsåret har föreningen redovisat ett negativt resultat, vilket till stor del förklaras av ett tillfälligt bortfall av hyresintäkter från två lokaler. Vindslokalen stod tom efter att hyresgästen lämnade, och restauranglokalen har varit ur drift till följd av en vattenskada och ombyggnation. Båda situationerna är nu lösta. För vindslokalen har styrelsen ansökt om — och beviljats — bygglov för omvandling till bostadsrättslägenheter, en investering som väntas tillföra föreningen en betydande intäkt de kommande åren. För restauranglokalen är ett nytt hyresavtal tecknat med inflyttning under Q2, vilket innebär att hyresintäkterna återupptas under resterande del av året.

Parallellt har styrelsen arbetat aktivt med att hålla kostnaderna nere. Vi har sänkt räntan på föreningens lån och konsekvent undvikit

icke nödvändiga utgifter. Styrelsen följer löpande det ekonomiska läget och utesluter inte en justering av månadsavgifterna framöver, beroende på utfallet av lägenhetsomvandlingen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	67 321	-	-	67 321
Upplåtelseavgifter	5 187	-	-	5 187
Fond, yttre underhåll	313	-	-313	0
Balanserat resultat	-5 378	-1 972	313	-7 037
Årets resultat	-1 972	1 972	-1 088	-1 088
Eget kapital	65 472	0	-1 088	64 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 037
Årets resultat	-1 088
Totalt	-8 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	208
Att från yttre fond i anspråk ta	-56
Balanseras i ny räkning	-8 277
	-8 125

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 583	2 735
Övriga rörelseintäkter	3	605	282
Summa rörelseintäkter		3 188	3 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 352	-3 009
Övriga externa kostnader	9	-961	-295
Personalkostnader	10	-79	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 014	-590
Övriga rörelsekostnader		44	0
Summa rörelsekostnader		-3 361	-3 969
RÖRELSERESULTAT		-173	-952
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-974	-1 042
Summa finansiella poster		-915	-1 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 088	-1 972
ÅRETS RESULTAT		-1 088	-1 972

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	89 025	90 037
Maskiner och inventarier	13	2	-39
Pågående projekt	14	39	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 066	89 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 066	89 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		268	627
Övriga fordringar	15	642	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62	54
Summa kortfristiga fordringar		972	807
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 531	1 780
Summa kassa och bank		1 531	1 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 504	2 587
SUMMA TILLGÅNGAR		91 570	92 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 508	72 508
Fond för yttre underhåll		0	313
Summa bundet eget kapital		72 508	72 821
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 037	-5 378
Årets resultat		-1 088	-1 972
Summa ansamlad förlust		-8 125	-7 349
SUMMA EGET KAPITAL		64 383	65 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	13 730
Summa långfristiga skulder		0	13 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 102	12 386
Leverantörsskulder		370	238
Skatteskulder		31	24
Övriga kortfristiga skulder		117	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	567	621
Summa kortfristiga skulder		27 186	13 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 570	92 585

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-173	-952
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	-44	0
Årets avskrivningar	1 014	590
	797	-362
Erhållen ränta	51	22
Erlagd ränta	-930	-995
Erhållen utdelning	8	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74	-1 335
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-195	-671
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73	330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-196	-1 676
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-14	-14
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14	-14
ÅRETS KASSAFLÖDE	-249	-1 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 780	3 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 531	1 780

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hembryggeriet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	3,45 %
Fasader	5,75 %
Balkonger	2,88 %
Fönster	3,45 %
Stamledningar VA	8,63 %
Stamledningar Värme	4,31 %
Styr & övervakning	8,63 %
Ventilation	8,63 %
El	4,31 %
Hissar	5,75 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 676	1 636
Årsavgifter, lokaler	0	39
Hysesintäkter, lokaler	769	923
Kabel-TV/Bredband	119	119
Vatten	4	11
Övriga intäkter	16	6
Summa	2 583	2 735

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	10
Försäkringsersättning	0	48
Återvunnen moms	605	0
Övriga intäkter, moms	0	32
Övriga rörelseintäkter	0	192
Summa	605	282

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	2	13
Städning	60	52
Besiktning och service	16	65
Trädgårdsarbete	9	21
Snöskottning	0	6
Övrigt	3	31
Summa	91	189

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	0
Tvättstuga	6	9
Vind	0	86
Dörrar och lås/porttele	35	7
VA	11	158
Värme	0	53
Ventilation	1	4
Hissar	14	42
Fasader	0	17
Fönster	0	2
Försäkringsärende/vattenskada	34	0
Summa	102	378

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	629
Dörrar och lås/porttele	0	34
Ventilation	56	28
Fönster	0	54
Gård/markytor	0	507
Summa	56	1 253

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	96	81
Uppvärmning	465	511
Vatten	103	157
Sophämtning	78	81
Summa	741	830

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64	62
Bredband	0	7
Bredband/Kabeltv	82	85
Fastighetsskatt	215	205
Summa	361	359

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	40
Övriga förvaltningskostnader	40	38
Juridiska kostnader	243	114
Osäkra kundfordringar	601	0
Revisionsarvoden	26	6
Ekonomisk förvaltning	51	51
Konsultkostnader	0	47
Summa	961	295

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60	57
Sociala avgifter	19	18
Summa	79	75

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränta räntekonto	-2	-3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	973	1 039
Övriga räntekostnader	1	3
Summa	972	1 038

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 459	97 163
Årets inköp	0	295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 459	97 459
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 421	-6 604
Årets avskrivning	-1 012	-817
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 433	-7 421
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 025	90 037
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 294</i>	<i>43 294</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 600	32 600
Taxeringsvärde mark	66 600	71 600
Summa	105 200	104 200

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81	376
Årets inköp	0	-295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81	81
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120	-348
Årets avskrivning	42	227
Utgående ackumulerad avskrivning	-78	-120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2	-39

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	311	86
Omfört till Byggnad	-272	-86
Summa pågående arbeten	39	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	629	126
Övriga fordringar	13	0
Summa	642	126

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8
El	12	7
Försäkringspremier	27	26
Förvaltning	15	13
Summa	62	54

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-02	2,94 %	5 000	5 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-03-30	3,47 %	5 000	5 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-03-01	4,09 %	8 730	8 730
SBAB	2026-12-08	2,83 %	7 372	7 386
Summa			26 102	26 116
Varav kortfristig del			26 102	12 386

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 820 tkr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	92
El	0	5
Uppvärmning	60	74
Utgiftsräntor	119	75
Vatten	20	19
Löner	60	57
Sociala avgifter	19	18
Förutbetalda avgifter/hyror	283	279
Summa	567	621

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 900	45 900

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Cecilia Sandström
Ordförande

Jonas Månsson
Styrelseledamot

Laura Thornton
Styrelseledamot

Linda Aktén
Styrelseledamot

Marianne Estvik
Styrelseledamot

Per Arvid Forsberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 22:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 10:30

DOCUMENT ID:

ByFqNM3eGl

ENVELOPE ID:

SJu5Ez2gMx-ByFqNM3eGl

DOCUMENT NAME:

Brf Hembryggeriet, 769613-6279 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

dd94f708447bd80b836b7a46ae67051326b96fe7db8cba
297d77999750fe5a7193bd07884fcf06b2289b21402ec3
74fcb5b48e620282d4823351fdaee450c9d5

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
1. CECILIA MARIA BIRGITTA SANDSTRÖM cecilia@cicerongroup.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:32 02.06.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.209.101
2. LAURA THORNTON laura_thornton@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:34 02.06.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.58.130
3. ALF JONAS MÅNSSON jonma575@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:34 02.06.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.77
4. LINDA AKTÉN linda_akten@yahoo.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 16:07 02.06.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.193.139
5. MARIANNE ESTVIK annaestvik01@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 16:52 02.06.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.96.77
6. Per Arvid Forsberg forsberg.arvid@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 22:01 02.06.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.106
7. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 22:27 02.06.2026 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hembryggeriet, org.nr. 769613-6279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hembryggeriet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hembryggeriet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 22:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 10:30

DOCUMENT ID:

Hyt54f3lfe

ENVELOPE ID:

SkYqNf3ezl-Hyt54f3lfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Hembryggeriet.pdf

2 pages

SHA-512:

98ec9e8e7e1a2c1b97db5154dcda4f9cca0f48e0089053f
7addcd4ae3b2c7d19defa1d2828927f536d36cf63abef93
94ae81fbad4423dd0d4791834466db667c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	02.06.2026 22:28	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	02.06.2026 22:28	Low	IP: 31.208.184.213

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed