

Årsredovisning
för
BRF Rökeriet i Trosa
769609-2704

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Rökeriet i Trosa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gistgården 8 och Skjutsstationen 11 i Trosa kommun, Södermanlands län. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på. Totalt finns det 26 stycken lägenheter.

Som medlem i BRF Rökeriet innebär det att man har nyttjanderätt till en viss lägenhet. Det är inte ett ägande, men som medlem har man fullt ansvar för bostadsrätten då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel. Genom medlemskap i föreningen, som godkänns av styrelsen, åtager man sig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras medlemmarnas och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen. Ett viktigt medlemsansvar är också att under någon period vara med i styrelsen eller engagera sig i gemensamma projekt och aktiviteter i föreningen.

Styrelse och revisorer

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Rigmor Hedlund Breidemalm	ordförande
Lars Jarlerud	styrelseledamot
Benny Nicolaysen	styrelseledamot
Dennis Peterson	styrelseledamot
Maria Ekstam	styrelseledamot
Björn Samuelsson	styrelsesuppleant
Kristina Nyström	styrelsesuppleant
Anita Gustafsson	revisor
Jan Lindskog	revisorssuppleant

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 42 medlemmar och 26 upplåtna lägenheter. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand. Föreningen har inte drabbats av några hyresförluster. Ett ägarbyte har skett under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden.

Fastigheter

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

Drift, administration och ekonomi

Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen.

Skötsel av grönområden har lagts ut på Jorda Trädgårdstjänst.

Snöröjningen har ombesörjts av Orca Entreprenad AB.

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Reventia AB.

Under året har fortsatt underhåll av tak och balkonger skett.

Två större vattenskador hos två medlemmar har drabbat föreningen. Med anledning av detta har styrelsen beställt och delat ut att två vattenvarnare/ lgh för att förebygga vattenskador.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 629	1 486	1 481	1 414
Resultat efter finansiella poster	93	-3	70	169
Soliditet (%)	65	65	64	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	503	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 246	7 348	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	135	0	0
Räntekänslighet (%)	13	14	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	17	20	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	94	0	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 51 359 SEK.

Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna utgör 92%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 530 000	447 800	-124 211	-2 913	40 850 676
Disposition av föregående års resultat:			-2 913	2 913	0
Avsatt till fond för yttre underhåll		111 000	-111 000		0
Årets resultat				92 986	92 986
Belopp vid årets utgång	40 530 000	558 800	-238 124	92 986	40 943 662

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-238 124
årets vinst	92 986
	-145 138

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	111 000
	-256 138
	-145 138

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

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

4 (11)

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	1 628 665	1 486 346
Övriga rörelseintäkter	3	200 157	86 823
Summa rörelseintäkter m.m.		1 828 822	1 573 169
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-720 271	-737 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-321 439	-321 439
Summa rörelsekostnader		-1 041 710	-1 058 551
Rörelseresultat		787 112	514 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 887	13 152
Räntekostnader		-713 013	-530 683
Summa finansiella poster		-694 126	-517 531
Resultat efter finansiella poster		92 986	-2 913
Resultat före skatt		92 986	-2 913
Årets resultat		92 986	-2 913

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 514 566	61 814 230
Inventarier	7	174 200	195 975
Summa materiella anläggningstillgångar		61 688 766	62 010 205
Summa anläggningstillgångar		61 688 766	62 010 205
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Övriga lagertillgångar		939	939
Summa varulager		939	939
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 904	298 459
Övriga fordringar		91	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 689	34 470
Summa kortfristiga fordringar		87 684	333 020
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		825 281	750 689
Summa kassa och bank		825 281	750 689
Summa omsättningstillgångar		913 904	1 084 648
SUMMA TILLGÅNGAR		62 602 670	63 094 853

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

6 (11)

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 530 000

40 530 000

Fond för yttre underhåll

558 800

447 800

Summa bundet eget kapital

41 088 800

40 977 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-238 124

-124 211

Årets resultat

92 986

-2 913

Summa fritt eget kapital

-145 138

-127 124

Summa eget kapital

40 943 662

40 850 676

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

21 025 000

21 325 000

Summa långfristiga skulder

21 025 000

21 325 000

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

0

8 933

Skatteskulder

83 694

80 808

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

250 314

529 436

Summa kortfristiga skulder

634 008

919 177

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 602 670

63 094 853

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		92 986	-2 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		321 439	321 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		414 425	318 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		287 555	-51 031
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 219	205 942
Förändring av leverantörsskulder		-8 933	-453 892
Förändring av kortfristiga skulder		-276 236	100 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		374 592	120 177
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		74 592	-179 823
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		750 689	930 512
Likvida medel vid årets slut		825 281	750 689

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

	2024	2023
VA-avgifter	155 575	52 681
Hushållsavfall	9 000	8 200
Försäkring ersättning	28 194	20 770
Bidrag vägunderhåll	5 540	5 172
Övriga ersättningar och intäkter	1 848	0
	200 157	86 823

Not 4 Administration och förvaltning

	2024	2023
Styrelsearvoden och revision	37 600	34 200
Arbetsgivaravgift	5 815	4 350
Ekonomisk förvaltning	51 515	53 201
Årsstämma	22 418	23 362
Serviceavgift till branschorganisation	4 780	5 544
Bank- och postavgifter	2 416	2 602
Gårdsfest mm	16 335	15 110
Övriga förvaltningskostnader	1 300	800
Diverse övriga kostnader	0	10 899
	142 179	150 068

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	156 642	111 158
Sophämtning	73 658	59 656
Vinterväghållning	20 125	16 963
Trädgårsskötsel	31 430	52 499
Rep/underhåll	174 102	231 095
Fastighetsskatt	42 380	41 314
Fastighetsförsäkring	76 974	71 128
Övriga fastighetskostnader	1 195	2 316
	576 506	586 129

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 881 094	66 881 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 881 094	66 881 094
Ingående avskrivningar	-5 066 864	-4 767 200
Årets avskrivningar	-299 664	-299 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 366 528	-5 066 864
Utgående redovisat värde	61 514 566	61 814 230

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 750	217 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 750	217 750
Ingående avskrivningar	-21 775	0
Årets avskrivningar	-21 775	-21 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 550	-21 775
Utgående redovisat värde	174 200	195 975

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

10 (11)

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	19 825 000	20 125 000
	19 825 000	20 125 000

Långgivare	Skuld	Ränta	
SEB	6 600 000	4,64	Rörlig ränta
SEB	6 650 000	1,67	Bunden ränta 2025-12-28
SEB	5 375 000	4,67	Rörlig ränta
SEB	3 000 000	1,58	Bunden ränta 2024-06-28

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 325 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 025 000	21 325 000
	21 025 000	21 325 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 520 000	26 520 000
	26 520 000	26 520 000

BRF Rökeriet i Trosa
Org.nr 769609-2704

11 (11)

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rigmor Hedlund Breidemalm
Ordförande

Lars Jarlerud

Benny Nicolaysen

Dennis Peterson

Maria Ekstam

Revisorspåteckning

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

Anita Gustafsson
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: Årsredovisning 9140 BRF Rökeriet i Trosa 240101-241231.pdf
Checksumma: c5f1044b4027ab09cf73be44edff134374b8d9dabfd1468ba473264fef1dbb86
Skickad: 2025-04-11 kl 11:53

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: LARS JARLERUD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 11:56



Digitalt signerad av: RIGMOR HEDLUND
BREIDEMALM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 12:00



Digitalt signerad av: LEIF HELGE BENNY
NICOLAYSEN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 12:50



Digitalt signerad av: MARIA EKSTAM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 13:06



Digitalt signerad av: Paul Dennis Peterson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-13 kl 11:48

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2025.



Digitalt signerad av: Helmi Anita Gustafsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-13 kl 14:07

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>