

Årsredovisning för

BRF Bryggeriet

716421-9060

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bryggeriet, 716421-9060, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

- Förening är en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastigheter har ingen del i någon samfällighet.
- Föreningen har sedan 2022 en aktuell underhållsplan för perioden 2022-2072.

Styrelse och förvaltning

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2024 omvaldes Fred Rosenthal som extern ordförande. Per Melin och My Dahlbom Järvinen omvaldes som ordinarie ledamöter och Joel Skeppstedt och Sebastian Norrby nyvaldes som ordinarie ledamöter.

Ingela Gyhlenius omvaldes och Pernilla Moberg nyvaldes till suppleanter.

David Jernström valdes till revisor för tiden fram till ordinarie stämma 2025.

Stämman beslutade vidare om att ordförande ersätts med 24 000 kr per kalenderår samt att ledamöter och suppleanter ersätts med ett totalt belopp motsvarande ett prisbasbelopp eller 52 500 kr att fördelas inbördes.

I styrelsen har Per Melin varit sekreterare och My Dahlbom Järvinen kassör. Joel Skeppstedt har ansvarat för garageuthyrning, Sebastian Norrby för återvinningsrum och Ingela Gyhlenius för bastu- och uthyrningsrum.

Vid stämman godkändes styrelsens förslag till reviderade stadgar och vid extra stämma den 27 oktober 2024 fastställdes slutgiltigt de reviderade stadgarna.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Samtliga ledamöter och suppleanter har kallats till respektive sammanträde och erhållit kopia på justerat protokoll.

För att på bästa sätt samordna löpande fastighetsfrågor har en arbetsgrupp etablerats för att utgöra kontaktpunkt för medlemmarna vid befarade fel eller problem i någon av fastigheterna.

I gruppen har Agneta Rudert ansvarat för ärenden gällande Venus 2 och Leif Lindström för ärenden gällande Venus 18. Arbetsgruppen har löpande informerat styrelsen om pågående ärenden för styrelsens beslut.

Den löpande redovisningen handhas av Vind Redovisning AB i Norrtälje som delger föreningen kvartalsrapporter och upprättar styrelsens förslag till årsredovisning.

Föreningens Lägenhetspärm har löpande uppdaterats och styrelsen har vid sex tillfällen distribuerat ett medlemsbrev för att informera om aktuella ärenden och föreningens ekonomiska situation.

Under året har två arbetsdagar genomförts där föreningens medlemmar tillsammans arbetat med städning och trädgårdsarbeten. Under höstens arbetsdag genomfördes en kortare utbildning i handhavande av de hjärtstartare som installerats i respektive fastighet.

Lägenheter, lokaler och nya medlemmar

Under 2024 har fyra bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Föreningen förvaltar per den 31 december 2024 12 lägenheter i Venus 2 och 15 lägenheter i Venus 18 samt tre kommersiella lokaler. Lägenheternas sammanlagda yta uppgår till ca 2 300 kvm och lokalernas yta uppgår till ca 165 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 upprättades en långsiktig underhållsplan för perioden 2022-2072 där nödvändiga åtgärder anges per år för båda fastigheterna. Den genomsnittliga underhållskostnaden under perioden uppgår till ca 500 000 kr per år beroende på större planerade kostnader senare under perioden. Bortsett från dessa kostnader är den genomsnittliga kostnaden per år ca 300 000 kr.

Under 2024 har ett antal mindre underhållsarbeten gjorts i fas med underhållsplanen och därutöver har omfattande arbeten har gjorts med befintliga trädgårdsanläggningar.

Under året har befintliga maskiner i tvättstugorna renoverats och i december inköptes en ny tvättmaskin till Venus 2 och i november målades tvättstugan Venus 18 om invändigt. Vidare har dörren till återvinningsrummet bytts ut och installerats på ett säkert sätt.

Under året har föreningen haft ett serviceavtal med Norrtälje Energi där föreningens fjärrvärmeanläggningar inspekterats och servats för att få bästa driftsekonomi efter det byte av termostater som genomfördes under 2023.

Hissen i Venus 18 inspekteras regelbundet och från och med 2025 har föreningen tecknat ett nytt avtal med Tormax AB gällande service av samtliga ytterdörrar och garageport. Nytt avtal gällande el för 2025 har tecknats med Vattenfall AB som erbjudit bättre villkor än Norrtälje Energi.

Ekonomi

Taxeringsvärden 31 december 2024:

Venus 2	13 684 MSEK
Venus 18	20 948 MSEK
Totalt	34 632 MSEK

Fastigheternas bokförda värde efter årliga avskrivningar uppgår till 18 964 MSEK och föreningen har långfristig lån motsvarande 3 193 MSEK. Under 2024 har 325 000 SEK amorterats på lånen.

Under 2022 gjordes en sänkning med tio procent och från den 1 april 2023 gjordes en ytterligare sänkning med fem procent. På grund av kraftigt ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp samt högre räntekostnader i samband med omläggning av tidigare lån genomfördes en höjning av avgifterna med 10 procent från och med 1 juli 2024.

Föreningens större lån har under perioden haft bundna räntor till förmånliga men i samband med omläggning och överföring till Roslagens Sparbank av föreningens lån motsvarande ca 6 200 MSEK hos Nordea ökade räntekostnaderna kraftigt under fjärde kvartalet 2024 då styrelsen bara kunde teckna ett tre månaders avtal.

Föreningens kassalikviditet har varit svag under året beroende på de ökade kostnaderna för fjärrvärme, vatten och avlopp som högre räntekostnader men förväntas stärkas då Riksbankens sänkningar av styrräntan slår igenom i samband med kommande omsättning av lån i slutet av februari 2025.

Räkenskapsåret har resulterat i ett underskott motsvarande 4 463 kr efter avskrivningar och räntekostnader.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 963 909	1 941 179	1 999 611	1 971 050
Resultat efter finansiella poster	-4 463	2 404 625	249 614	16 011
Soliditet, %	30	29	20	19
Årsavgift per kvm uppl. med bostadsrätt	717	704	-	-
Skuldsättning per kvm	5 854	5 994	-	-
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt	6 369	6 521	-	-
Sparande per kvm	128	261	-	-
Räntekänslighet	9	10	-	-
Energikostnad per kvm	343	251	-	-
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	75	73	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från och med år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 886 000	732 580	3 270 834
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000
Årets resultat			-4 463
Vid årets slut	1 886 000	832 580	3 166 371

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 166 371 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	3 170 834
årets resultat	-4 463
Totalt	3 166 371
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
balanseras i ny räkning	3 066 371
Summa	3 166 371

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 963 909	1 941 179
Övriga rörelseintäkter	3	3 434	16 499
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 967 343	1 957 678
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 341 090	-1 532 563
Personalkostnader	5,6	-88 081	-94 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-303 425	2 245 619
Summa rörelsekostnader		-1 732 596	618 617
Rörelseresultat		234 747	2 576 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 074	1 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-241 284	-173 431
Summa finansiella poster		-239 210	-171 670
Resultat efter finansiella poster		-4 463	2 404 625
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-4 463	2 404 625
Skatter			
Årets resultat		-4 463	2 404 625

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 964 014	19 267 439
Maskiner och inventarier	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 964 014	19 267 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		800 000	800 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		800 000	800 000
Summa anläggningstillgångar		19 764 014	20 067 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 086	36 678
Övriga fordringar		8 025	11 016
Summa kortfristiga fordringar		35 111	47 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		91 569	121 264
Summa kassa och bank		91 569	121 264
Summa omsättningstillgångar		126 680	168 958
SUMMA TILLGÅNGAR		19 890 694	20 236 397

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 886 000	1 886 000
Fond för yttre underhåll		832 580	732 580
Summa bundet eget kapital		2 718 580	2 618 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 170 834	866 209
Årets resultat		-4 463	2 404 625
Summa fritt eget kapital		3 166 371	3 270 834
Summa eget kapital		5 884 951	5 889 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 192 848	6 823 380
Summa långfristiga skulder		3 192 848	6 823 380
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 430 532	7 125 000
Förskott från kunder		141 806	118 995
Leverantörsskulder		122 535	177 283
Övriga skulder		19 163	15 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 859	87 050
Summa kortfristiga skulder		10 812 895	7 523 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 890 694	20 236 397

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 747	2 576 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	303 425	-2 445 619
Erhållen ränta	2 074	1 761
Erlagd ränta	-241 284	-173 431
	<u>298 962</u>	<u>-40 994</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 962	-40 994
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 583	-8 048
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 240	88 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 305	39 482
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-325 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325 000	-400 000
Årets kassaflöde	-29 695	-360 518
Likvida medel vid årets början	121 264	481 782
Likvida medel vid årets slut	91 569	121 264

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Garageportar	10
-Fjärrvärmeanläggning	10
-Fiberinstallation	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Laddstolpar	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 472 087	1 426 111
Hysesintäkter	491 822	515 069
Summa	1 963 909	1 941 180

I föreningens Årsavgift ingår el, vatten, värme och anslutning till bredband. Medlemmen betalar själv för nyttjandet av bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter		4 000
Pantsättningsavgift	1 700	3 209
Eldebitering		3 200
Övrigt	1 734	6 090
Summa	3 434	16 499

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	412 087	283 909
El	94 685	79 966
Vatten	291 288	219 498
Renhållning	52 406	40 482
Snöröjning	16 046	96 642
Försäkringspremier	51 789	65 333
Fastighetsskatt	81 200	76 313
Reparation och underhåll	144 978	409 916
Hisskostnader	15 851	21 525
Ekonomisk förvaltning	59 067	52 579
Förbrukningsinventarier	16 589	54 184
Fastighetsskötsel , städning	95 090	98 602
Övriga externa kostnader	10 013	33 615
	1 341 089	1 532 564

Not 5 Anställda

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	68 798	72 579
Revisionsarvode	7 360	9 813
Sociala avgifter	11 923	12 047
	88 081	94 439

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och tekniska anläggningar	303 425	303 425
Justering avskrivning mark		-2 549 044
Summa	303 425	-2 245 619

Avskrivningarna har justerats 2023 då det framkommit av avskrivningar gjorts på Markvärdet 7.296.000 kr. Avskrivningarna har på Mark varit 110.828 kr per år. Justeringen har gjorts från det att avskrivningar började bokas upp. Total justering blev 110.828 kr i 23 år dvs totalt 2.549.044 kr

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 074	1 761
Summa	2 074	1 761

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader lån	240 841	173 399
Räntekostnader, övriga	383	32
Summa	241 224	173 431

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 058 429	26 058 429
	26 058 429	26 058 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 790 990	-9 036 609
-Årets avskrivning enligt plan	-303 425	-303 425
-Justering avskrivning mark		2 549 044
	-7 094 415	-6 790 990
Redovisat värde vid årets slut	18 964 014	19 267 439
Taxeringsvärde Venus 2	13 684 000	13 684 000
Taxeringsvärde Venus 18	20 948 000	20 948 000
Vid årets slut	34 632 000	34 632 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 739	174 739
Vid årets slut	174 739	174 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-174 739	-174 739

Vid årets slut	-174 739	-174 739
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000
	24 100 000	24 100 000

Underskrifter

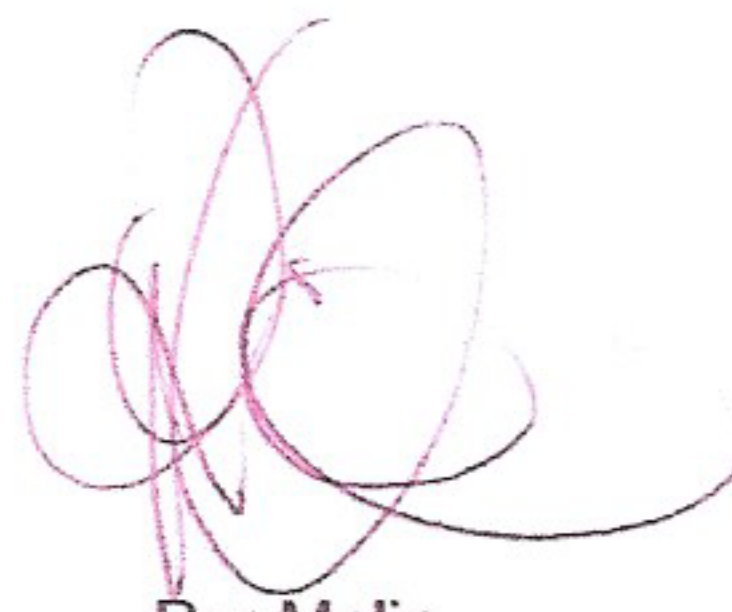
Norrtälje 2025-



Fred Rosenthal
Styrelseordförande



Sebastian Norrby
Ledamot



Per Melin
Ledamot

Joel Skeppstedt
Ledamot

