



Årsredovisning 2025

Brf Gamla Bryggeriet



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Gamla Bryggeriet med säte i LUND org.nr. 769603-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggeriet 6	1999-06-30	1999
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	160
1	lokaler (hyresrätt)	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 808
Totalt 33 objekt		1 968

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 3rok, 15st 4rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Bryggeriet GA:1	G:A		0 / 0	Förbindelseled och vändplan, Dagvattenledning och regnvattenbrunn, Belysning och stödelement
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Reine Wallenberg	Ordförande	2023-07-11	
Harriet Schale Winqvist	Ledamot	2023-07-11	
Brittmarie Berglund	Ledamot	2023-07-11	2025-05-24
Katarina Nellgård	Ledamot	2011-03-04	
Magnus Ek	Ledamot	2024-06-01	
Charlotta Gard	Ledamot	2024-06-01	
Karl-Ivar Tvennemark	Suppleant	2017-06-27	
Catarina Boberg	Suppleant	2025-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Nellgård, Magnus Ek, Karl-Ivar Tvennemark och Catarina Boberg.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: En av stämman utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pia Malcus Johnsson och Birgitta Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 19 medlemmar varav 14 st röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016

Byte till tryckstyrd fläkt.
Översyn och uppgradering av system för brandlarm, inklusive klimatkontroll och styrning av takluckor.

2017

Renovering av fönster mot norr.
Tillbyggnad av cykelgaraget.

2018

Spolning av avlopp.
Förnyelse av plank mot marklägenhet.
Gruppavtal ComHem bredband och TV.

2019

Byte av brandklassat glas i samtliga fönster som vetter mot atriet, 27 st.
Utvändig målning av samtliga fönster och karmar.
Markarbete av mark som sjunkit på gården.

2020

Installation av laddpunkter för elfordon, totalt 8 st laddpunkter för våra 13 parkeringsplatser.
Markarbete, uteplats och cykelgarage åtgärdat efter ledningsbrott och marksättning.
All lysrörs- och glödljusarmatur modifierad till LED.
Utbyte av brädor på plank och soprum.
Samtliga avloppsstammar underhållsspolade och filmade.
Norra fasaden, putsning av sockel samt plåtkomplettering utförd.
Sopsortering kompletterad med återvinning av plast.

2021

Återställande av beläggning på uteplatsen.
Cykelgarage och hängrännor riktades upp.
Målningsarbete utfördes på plank och soputrymme.
Reparation och utbyte av klinker i atrium.
Utbyte av vacuumventiler avloppssystem.
Gruppavtal Tele2 bredband och TV, (ComHem och Tele2 gick ihop).

2022

Söndriga asfaltytor har lagats och p-platsmarkeringar har målats.
Källardränning och nivåarm från källaren har förnyats och förbättrats.
Spolning har genomförts av avloppsstammar i norra delen.
Administration av laddpunkter har överförs från Krafteringen till Eways.
Avtal för elleverans har via HSB upphandling överförs från Jämtkraft till Vattenfall.

2023

Översyn av glastak inklusive rengöring och tätning.
Underhållsspolning stammar.
Godkänd OVK-besiktning.
Rensning av ventilationskanaler och fläktsystem i lägenheter och lokaler.
Injustering av ventilation och fläktsystem i lägenheter och lokaler.

2024

Lagning av takläcka.
Trästaket, målning 20 m².
Träpanel, 1 gg strykning, 30 m² cykel och soprum.
Vädringsluckor byte av 3 st motorer.
Fläktar i elrummet källaren 2 st.
Byte av en hiss och renovering av den andra

2025

Marksättningen på gården har åtgärdats.
Stammarna har spolats.
Möjligheterna för sopsortering har utökats med metall och pappersförpackningar (sedan tidigare finns restavfall, matavfall, plast förpackningar, färgat och ofärgat glas, tidningar, lysrör och batteri).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Underhållet utgår från en dokumenterad underhållsplan.
Regelbunden underhållsspolning av stammar.
Månatliga och årliga kontroller av brandlarm.
Byte av termostater på vattenburna element.
Översyn av fasad Kävlingevägen.
Målning plåt.
Målning fönster.
Översyn av plåttak.
Översyn av fönster mot gården.
Återställa gården med marksten och växter.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	229	141	219	247
Skuldsättning, kr/kvm	6 750	6 268	6 268	6 471	6 674
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 750	6 268	6 268	6 471	6 674
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	157	148	147	134	134
Årsavgifter, kr/kvm	737	737	641	635	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	783	779	694	671	656
Nettoomsättning, tkr	1 536	1 534	1 333	1 320	1 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	-644	-354	-124	172	181
Soliditet, %	59	61	62	61	60

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på åtgärder på gården i samband med sättningar i marken.

Styrelsen har under året lånat upp 950 000 kr för detta arbete, varav 350 000 amorterats i januari 2026. Ytterligare kommer kunna amorteras.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 593652 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 199 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer, samt den nya formen för redovisning K3.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 721 000	0	0	19 721 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	79 000	0	0	79 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 569 612	0	-590 885	978 727
S:a bundet eget kapital, kr	21 369 612	0	-590 885	20 778 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-998 617	-354 270	590 885	-762 002
Årets resultat, kr	-354 270	354 270	-644 439	-644 439
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 352 887	0	-53 554	-1 406 441
S:a eget kapital, kr	20 016 725	0	-644 439	19 372 286

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 185 913 kr samt ianspråktagande skett med 776 798 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 352 887
Årets resultat, kr	-644 439
Reservation till underhållsfond, kr	-185 913
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	776 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 406 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 406 441

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 536 299	1 534 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 984	-193
Summa Rörelseintäkter		1 541 283	1 533 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 512 739	-1 237 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 272	-32 281
Personalkostnader		-1 000	-1 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-259 739	-257 709
Summa Rörelsekostnader		-1 811 750	-1 529 036
Rörelseresultat		-270 468	4 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		514	4 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 486	-363 909
Summa Finansiella poster		-373 972	-359 077
Resultat efter finansiella poster		-644 440	-354 270
Resultat före skatt		-644 440	-354 270
Årets resultat		-644 440	-354 270

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	31 583 869	31 843 608
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 583 869	31 843 608
Summa Anläggningstillgångar		31 583 869	31 843 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-364
Aktuell skattefordran		0	730
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	45 873	41 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	25 748	25 266
Summa Kortfristiga fordringar		71 621	67 471

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	1 284 821	691 170
Summa Kassa och bank		1 284 821	691 170
Summa Omsättningstillgångar		1 356 442	758 640

Summa Tillgångar		32 940 311	32 602 248
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 800 000	19 800 000
Fond för yttre underhåll	978 727	1 569 612
Summa Bundet eget kapital	20 778 727	21 369 612

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-762 002	-998 617
Årets resultat	-644 439	-354 270
Summa Ansamlad förlust	-1 406 441	-1 352 887

Summa Eget kapital	19 372 286	20 016 725
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 300 000	6 300 000
Summa Långfristiga skulder		6 300 000	6 300 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 984 817	6 034 817
Leverantörsskulder		54 489	35 155
Skatteskulder	Not 12	24 052	0
Övriga kortfristiga skulder		362	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	204 305	215 551
Summa Kortfristiga skulder		7 268 025	6 285 523

Summa Skulder		13 568 025	12 585 523
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 940 311	32 602 248
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-270 468	4 807
-----------------	----------	-------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	259 739	257 709
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	259 739	257 709
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	514	4 832
----------------	-----	-------

Erlagd ränta	-375 412	-351 677
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-385 627	-84 329
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 150	-4 556
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 428	-20 272
---	--------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	29 278	-24 828
--	---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-356 348	-109 157
---	-----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	950 000	0
--	---------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	950 000	0
--	----------------	----------

Årets kassaflöde	593 652	-109 157
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	691 170	800 326
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	1 284 821	691 170
-------------------------------------	------------------	----------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 443 360	1 443 360
	Årsavgifter lokaler	7 616	7 616
	Hyror lokaler	17 748	17 472
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 957	65 614
	Övriga primära intäkter	1 456	-26
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 537 137	1 534 036
	Hyresbortfall	-838	0
	<i>Summa</i>	-838	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 536 299	1 534 036

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 984	-193
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 984	-193

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-201 260	-119 953
	Snö och halk-bekämpning	-1 359	-13 032
	Reparationer	-33 869	-97 608
	Planerat underhåll	-776 798	-548 109
	El	-41 992	-54 696
	Uppvärmning	-205 496	-186 822
	Vatten	-62 471	-50 161
	Sophämtning	-33 054	-37 807
	Fastighetsförsäkring	-22 516	-21 497
	Kabel-TV och bredband	-79 183	-78 149
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 742	-29 960
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 512 739	-1 237 796
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 767	-1 620
	Administrationskostnader	-2 838	0
	Extern revision	-15 375	-15 000
	Föreningsverksamhet	-675	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-8 618	-15 436
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 272	-32 281
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-259 739	-250 009
	Avskrivning på markanläggning	0	-7 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-259 739	-257 709

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 267 288	35 267 288
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	154 089	154 089
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 421 377	36 421 377
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 577 769	-4 320 060
	Årets avskrivningar	-259 739	-257 709
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 837 508	-4 577 769
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 583 869	31 843 608
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 371 000	62 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	61 971 000	61 062 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 000 000	18 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	45 873	41 839
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	45 873	41 839
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 680	5 475
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 068	19 791
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	25 748	25 266

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	0
Bankkonto 1	1 262 073	672 513
Bankkonto 2	0	0
Bankkonto 4	22 748	18 657
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 284 821	691 170

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,80%	2026-01-07	950 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-03-10	6 034 817	0
Stadshypotek AB	2,65%	2027-10-30	6 300 000	0
			13 284 817	0

Långfristig del	6 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 984 817
Kortfristig del	6 984 817
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	24 052	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	24 052	0

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	109 210	121 627
Upplupna räntekostnader	39 748	40 674
Övriga upplupna kostnader	55 347	53 250
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	204 305	215 551

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet, org.nr. 769603-9598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. Risken 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet 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 betryggande 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Gamla Bryggeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577563193**

Reine Wallenberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 13:52:24



Katarina Nellgård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:29:38



Harriet Schale Winqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 08:25:08



Charlotta Gard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 20:06:07



Magnus Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 10:18:07



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:09:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Gamla Bryggeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577693978**

Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:09:12



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.