

Årsredovisning för

BRF Bryggeriet 2 i Nässjö

769626-8338

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bryggeriet 2 i Nässjö, 769626-8338, med säte i Nässjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bryggmästaren 2 i Nässjö kommun med 44 lägenheter, totalt 3366 m² i boyta, vilket också utger den totala ytan som upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger marken där fastigheten är belägen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningen redovisar en planenlig avskrivning på fastigheten med 769 925 kr som belastat resultatet.

Under året har föreningen amorterat de långfristiga lånen med 1 100 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan fram till och med år 2039.

Under 2024 har föreningen haft 5 inträde och 5 utträde av lägenheter.

Upplysningar vid förlust

Förlusten 2024 förklaras av en ovanligt både kall och snörik vinter som resulterat i såväl ökade uppvärmnings- som snöröjningskostnader. Styrelsen ser att räkenskapsåret 2025 inledningsvis ser bättre ut och förväntar sig minskade kostnader totalt sett för året.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 603	2 456	2 361	2 181
Resultat efter finansiella poster	-291	-444	383	326
Soliditet, %	69	69	68	68
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt, kr/m ²	696	654	629	576
Skuldsättning per kvm, kr/m ²	7 635	7 962	8 125	8 304
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	90	90	90	89
Årsavgifter bostadsyta, kkr	2 344	2 201	2 116	1 938
Räntekänslighet %	11	12	13	14
Energikostnad per kvm, kr/ m ²	147	121	113	109
Sparande per kvm, kr/ m ²	142	83	343	322

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	56 020 000	800 000	2 704 185	-444 158
Avsättning yttre fond		100 000	-100 000	
Omföring av föreg års vinst			-444 158	444 158
Årets resultat				-290 987
Vid årets slut	56 020 000	900 000	2 160 027	-290 987

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 869 040, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 160 027
årets resultat	-290 987
Totalt	1 869 040
disponeras för	
avsättes till yttre fond	100 000
balanseras i ny räkning	1 769 040
Summa	1 869 040

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.
Efter dessa transaktioner uppgår fond för yttre underhåll till 1 000 000 kr.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 603 014	2 455 861
Övriga rörelseintäkter		4 626	49 415
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 607 640	2 505 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 070 371	-1 143 363
Övriga externa kostnader		-8 223	-6 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-769 925	-769 925
Summa rörelsekostnader		-1 848 519	-1 920 274
Rörelseresultat		759 121	585 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 983	24 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 091	-1 053 710
Summa finansiella poster		-1 050 108	-1 029 160
Resultat efter finansiella poster		-290 987	-444 158
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-290 987	-444 158
Skatter			
Årets resultat		-290 987	-444 158

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	84 304 174	85 074 099
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		84 304 174	85 074 099
Summa anläggningstillgångar		84 304 174	85 074 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	17 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 419	2 597
Summa kortfristiga fordringar		7 419	20 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		496 159	1 086 431
Summa kassa och bank		496 159	1 086 431
Summa omsättningstillgångar		503 578	1 106 655
SUMMA TILLGÅNGAR		84 807 752	86 180 754

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 020 000	56 020 000
Yttre fond		900 000	800 000
Summa bundet eget kapital		56 920 000	56 820 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 160 027	2 704 185
Årets resultat		-290 987	-444 158
Summa fritt eget kapital		1 869 040	2 260 027
Summa eget kapital		58 789 040	59 080 027
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	25 300 000	26 400 000
Summa långfristiga skulder		25 300 000	26 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	400 000	400 000
Övriga skulder		4 552	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 160	300 727
Summa kortfristiga skulder		718 712	700 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 807 752	86 180 754

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-290 987	-444 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	769 925	769 925
	<u>478 938</u>	<u>325 767</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 938	325 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 805	-2 338
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	17 985	-26 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	509 728	297 090
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 100 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-550 000
Årets kassaflöde	-590 272	-252 910
Likvida medel vid årets början	1 086 431	1 339 341
Likvida medel vid årets slut	496 159	1 086 431

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m
Av- och nedskrivningar av tillgångar

769 925

769 925

769 925

769 925



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50-100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 343 655	2 200 650
Garage- och parkeringsplatser	232 400	232 800
Hysesintäkter övernattningsrum	8 750	15 096
Försäljning el laddstolpar	18 209	5 490
Övrigt	-	1 825
Summa	2 603 014	2 455 861

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, Wi-Fi, TV och fast telefoni. Ägarna själva har eget elavtal för hushållselen.

Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El, värme, vatten	494 973	406 760
Com Hem	88 044	86 346
Förvaltningskostnad	72 684	43 466
Förbrukningsinventarier	7 041	14 999
Reparation och underhåll av fastighet	102 513	302 406
Fastighetsförsäkring	40 863	37 574
Städning och renhållning	191 920	184 154
Styrelsearvode, inkl soc avg	72 333	66 237
Övriga kostnader	-	1 421
Summa	1 070 371	1 143 363

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 765 789	91 765 789
	91 765 789	91 765 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 691 690	-5 921 765
-Årets avskrivning enligt plan	-769 925	-769 925
	-7 461 615	-6 691 690
Redovisat värde vid årets slut	84 304 174	85 074 099

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 000	55 000
Vid årets slut	55 000	55 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 000	-55 000
Vid årets slut	-55 000	-55 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	23 700 000
	23 700 000



Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser



Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> Fastighetsinteckningar	35 374 500	35 374 500
Summa ställda säkerheter	35 374 500	35 374 500

Underskrifter

Nässjö

	2025-02-20		2025-02-20
Göran Forsell Styrelseordförande	Datum	Anders Torstensson Styrelseledamot	Datum

	2025-02-20		2025-02-20
Helen Klasson Brattljof Styrelseledamot	Datum	Maria Palmgren Styrelseledamot	Datum

	2025-02-20
Anna Wallén Styrelseledamot	Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-20


Maria Bredhammar Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bryggeriet 2 i Nässjö, org.nr 769626-8338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bryggeriet 2 i Nässjö för år 2024.

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 2024 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 för föreningen.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bryggeriet 2 i Nässjö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman **disponerar vinsten** 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, viktiga 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eksjö den 20 februari 2025



Maria Bredhammar
Auktoriserad revisor