



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gamla Bryggeriet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gamla Bryggeriet med säte i LUND org.nr. 769603-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

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 3 rok och 15 st 4 rok .

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Reine Wallenberg	Ordförande
Harriet Schale Winqvist	Ledamot
Brittmarie Berglund	Ledamot
Katarina Nellgård	Ledamot
Magnus Ek	Ledamot
Karl-Ivar Olsson Tvennemark	Suppleant
Charlotta Gard	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Brittmarie Berglund, Harriet S Winqvist, Reine Wallenberg, Karl-Ivar Olsson Tvennemark och Charlotta Gard.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carl Fagergren och Camilla Bakklund som suppleant valda av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

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 Kraftringen 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

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.

Utgrävning av mark som sjunkit.

Byte av termostater på vattenburna element.

Översyn av fasad Kävlingevägen.

Målning plåt

Målning fönster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	229	141	219	247	174
Skuldsättning, kr/kvm	6 268	6 268	6 471	6 674	6 674
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 268	6 268	6 471	6 674	6 674
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	148	147	134	134	138
Årsavgifter, kr/kvm	737	641	635	619	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	779	694	671	656	647
Nettoomsättning, tkr	1 534	1 333	1 320	1 290	1 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	-354	-124	172	181	84
Soliditet, %	61	62	61	60	60

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).(el ingår ej)

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökat underhåll.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Upplåtelseavgifter, kr	79 000	0	0	79 000
Underhållsfond, kr	1 717 721	0	-148 109	1 569 612
S:a bundet eget kapital, kr	21 517 721	0	-148 109	21 369 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 022 991	-123 735	148 109	-998 617
Årets resultat, kr	-123 735	123 735	-354 270	-354 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 146 726	0	-206 161	-1 352 887
S:a eget kapital, kr	20 370 995	0	-354 270	20 016 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400.000 kr samt ianspråktagande skett med 548.109 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	-1 146 726
Årets resultat, kr	-354 270
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	548 109
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 352 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 352 887
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 534 062	1 332 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-193	32 478
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 533 869	1 365 002
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 248 226	-850 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 126	-37 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 709	-257 709
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 529 062	-1 144 837
RÖRELSERESULTAT		4 807	220 165
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 832	6 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 909	-350 709
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-359 077	-343 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-354 270	-123 735
ÅRETS RESULTAT		-354 270	-123 735



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	31 843 608	32 101 317
Summa materiella anläggningstillgångar		31 843 608	32 101 317
Summa anläggningstillgångar		31 843 608	32 101 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	42 569	38 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	25 266	24 598
Summa kortfristiga fordringar		67 835	62 915
Kassa och bank	Not 10	691 170	800 326
Summa kassa och bank		691 170	800 326
Summa omsättningstillgångar		759 004	863 241
SUMMA TILLGÅNGAR		32 602 612	32 964 558



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 800 000	19 800 000
Fond för yttre underhåll	1 569 612	1 717 721
<i>Summa bundet eget kapital</i>	21 369 612	21 517 721
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-998 617	-1 022 991
Årets resultat	-354 270	-123 735
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 352 887	-1 146 726
Summa eget kapital	20 016 725	20 370 995
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 300 000	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 300 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 034 817	12 334 817
Leverantörsskulder	35 155	57 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 215 915	201 142
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 285 887	12 593 563
Summa skulder	12 585 887	12 593 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 602 612	32 964 558



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 807	220 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257 709	257 709
	262 516	477 874
Erhållen ränta	4 832	6 809
Erlagd ränta	-351 677	-349 084
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-84 329	135 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 920	-10 908
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-19 908	37 279
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-109 157	161 971
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 157	-238 030
Likvida medel vid årets början	800 326	1 038 356
Likvida medel vid årets slut	691 170	800 326
	-109 157	-238 030

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 443 360	1 255 176
Årsavgifter lokaler	7 616	6 528
Hysesintäkt lokaler	17 472	14 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	65 614	56 420
	1 534 062	1 332 524
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	-193	32 478
	-193	32 478
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-97 608	-68 457
El	-54 696	-66 049
Uppvärmning	-186 822	-177 768
Vatten	-50 161	-45 303
Renhållning	-37 807	-39 544
TV, bredband, iptelefoni	-78 149	-75 340
Obligatoriska besiktningar	0	-9 250
Serviceavtal	-10 165	-10 163
Hissar serviceavtal & besiktning	-27 385	-21 341
Förvaltningskostnader	-95 435	-132 382
Försäkringar	-21 497	-19 651
Fastighetsskatt	-29 960	-31 840
Periodiskt underhåll	-548 109	-143 500
Övriga driftskostnader	-10 431	-9 450
	-1 248 226	-850 037
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-318 750	-56 250
Underhåll övrigt	-229 359	-87 250
	-548 109	-143 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-27 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 876	-6 091
Föreningsverksamhet	-1 250	-3 750
	-23 126	-37 091
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-250 009	-250 009
Markanläggningar	-7 700	-7 700
	-257 709	-257 709

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 421 377	36 421 377

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 289 260	-4 039 251
Årets avskrivningar byggnader	-250 009	-250 009
Ingående avskrivningar markanläggningar	-30 800	-23 100
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 700	-7 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 577 769	-4 320 060

Utgående redovisat värde

31 843 608

32 101 317

Redovisade värden byggnader	30 728 019	30 978 028
Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000
Redovisade värden markanläggningar	115 589	123 289

Fastighetsbeteckning: Bryggeriet 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2000	35 000 000	26 000 000	61 000 000	61 000 000
Lokaler	2000	62 000	0	62 000	62 000
		35 062 000	26 000 000	61 062 000	61 062 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	41 839	36 849
Övrig skattefordran	730	1 468
	42 569	38 317

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	5 475	5 071
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 791	19 527
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	25 266	24 598

Not 10 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	691 170	800 326
	691 170	800 326

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,65%	2025-03-10	6 034 817	0
Stadshypotek AB	2,65%	2027-10-30	6 300 000	0
			12 334 817	0

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		6 034 817
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		6 034 817
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,19%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		12 334 817
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 625	39 673
Upplupna räntekostnader	40 674	28 442
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 627	119 027
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 989	14 000
	215 915	201 142

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Brittmarie Berglund	 Harriet Schale Winqvist	 Katarina Nellgård
..... Magnus Ek	 Reine Wallenberg Ordförande	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamla Bryggeriet för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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.

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 Brf Gamla Bryggeriet för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Gamla Bryggeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

REINE WALLENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:20:37



KATARINA NELLGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:56:56



HARRIET SCHALE WINQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:52:48



BRITTMARIE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 08:33:05



MAGNUS EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:30:57



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:49:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Gamla Bryggeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:49:14



HSB – där möjligheterna bor

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.