

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Peter Olsson	Ordförande
Amin Chini	Ledamot
Thomas Palm	Ledamot
Hanna Widing	Ledamot

Marie Bjersland	Suppleant
Gunilla Jagefeldt Ramborgh	Suppleant
Maria Johansson	Suppleant
Fredrik Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Henrik Blom Ordinarie Extern, auktoriserad revisor KPMG

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 28:3	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

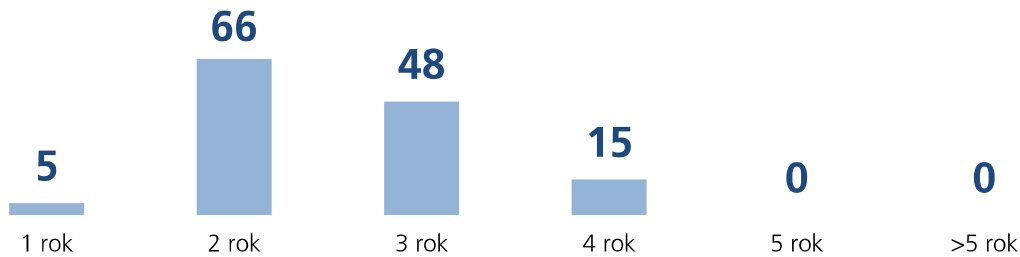
Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 190 m<sup>2</sup>, varav 9 190 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

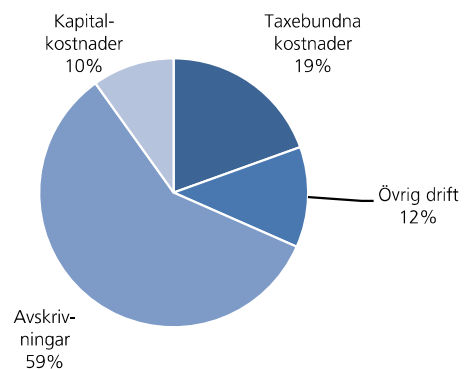
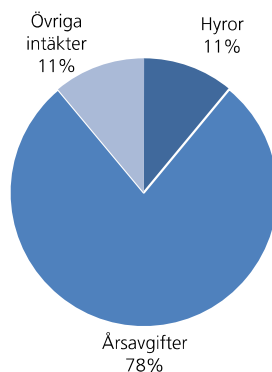
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 029 357</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	7 759 948
Finansiella intäkter	3 743
Minskning kortfristiga fordringar	59 011
	<b>7 822 702</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 040 294
Finansiella kostnader	985 971
Minskning av långfristiga skulder	2 632 553
Minskning av kortfristiga skulder	465 249
	<b>7 124 067</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 727 992</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>698 636</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 134 st  
Överlåtelse under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 214

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	149	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 214	8 125	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	19	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	110	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	2	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	107	684	0
Soliditet (%)	81	81	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 085	-485	481
Nettoomsättning (tkr)	7 752	2 324	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 190 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	486 885 000	0	0	486 885 000
Fond för yttre underhåll	394 202	321 650	0	72 552
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>487 279 202</b>	<b>321 650</b>	<b>0</b>	<b>486 957 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-806 832	-321 650	-485 182	0
Årets resultat	-2 084 757	-2 084 757	485 182	-485 182
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 891 589</b>	<b>-2 406 407</b>	<b>0</b>	<b>-485 182</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>484 387 613</b>	<b>-2 084 757</b>	<b>0</b>	<b>486 472 370</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 084 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-485 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 650
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 891 589</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-2 891 589**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 752 187	1 556 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 762	11 253 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 759 948</b>	<b>12 810 517</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 377 820	-1 954 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-613 349	-4 572 055
Personalkostnader	Not 6	-49 125	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 822 184	-485 182
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 862 478</b>	<b>-7 011 550</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 102 530</b>	<b>5 798 967</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 743	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 971	-6 284 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-982 228</b>	<b>-6 284 149</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 084 757</b>	<b>-485 182</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 084 757</b>	<b>-485 182</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	595 052 634	600 874 818
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>595 052 634</b>	<b>600 874 818</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>595 052 634</b>	<b>600 874 818</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50 059	8 416
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 776 952	864 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	601 540	886 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 428 551</b>	<b>1 759 570</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	1 029 357
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 029 357</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 428 551</b>	<b>2 788 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>598 481 185</b>	<b>603 663 745</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		486 885 000	486 885 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	394 202	72 552
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>487 279 202</b>	<b>486 957 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-806 832	0
Årets resultat		-2 084 757	-485 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 891 589</b>	<b>-485 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>484 387 613</b>	<b>486 472 370</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 377 083	74 668 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 377 083</b>	<b>74 668 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	75 865 364	40 206 250
Leverantörsskulder		728 006	928 881
Skatteskulder		64 000	0
Övriga skulder		0	445 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 059 119	942 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>77 716 489</b>	<b>42 522 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>598 481 185</b>	<b>603 663 745</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Styr- och övervakning	15 år	15 år
Värmesystem	50 år	50 år
Elinstallationer	40 år	40 år
Hissar	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasader	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Balkonger	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	6 051 454	1 365 007
Hyor parkering	8 400	817
Hyor garage	842 747	190 337
Kabel-TV intäkter	330 397	0
Vattenintäkter moms	33 812	0
Varmvattenintäkter	100 157	158
Elintäkter moms	348 993	246
Överlåtelse/pantsättning	26 807	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 331	0
Öresutjämning	89	2
	<b>7 752 187</b>	<b>1 556 565</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	7 762	767 733
	Ersättning från Balder Projektutveckling AB	0	10 486 219
		<b>7 762</b>	<b>11 253 952</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 675	0
	Fastighetsskötsel beställning	18 113	16 631
	Snöröjning/sandning	6 224	5 831
	Hissbesiktning	12 285	0
	Garage/parkering	3 125	0
	Serviceavtal	87 713	34 971
	Störningsjour och larm	3 726	0
		<b>141 861</b>	<b>57 433</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 975	0
	Lås	3 127	5 579
	VVS	0	15 689
	Elinstallationer	2 488	3 450
	Hiss	10 870	5 115
	Garage/parkering	3 278	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 654	0
		<b>25 392</b>	<b>29 833</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	978 191	176 870
	Värme	552 223	1 014 967
	Vatten	67 363	22 212
	Sophämtning/renhållning	339 393	63 072
		<b>1 937 170</b>	<b>1 277 121</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 580	33 826
	Bredband	360 116	0
		<b>395 695</b>	<b>33 826</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>-122 299</b>	<b>556 100</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 377 820</b>	<b>1 954 313</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	5 313	2 814
	Tele- och datakommunikation	7 410	37 611
	Juridiska åtgärder	65 892	0
	Inkassering avgift/hyra	3 540	1 652
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	62 875
	Styrelseomkostnader	0	34 260
	Förvaltningsarvode	449 734	107 065
	Förvaltningsarvodena övriga	1 875	0
	Administration	33 768	0
	Konsultarvode	30 817	23 287
	Marknadsföringskostnader	0	1 708 417
	Avräkningskostnader Fastighets AB Balder	0	2 594 073
		<b>613 349</b>	<b>4 572 055</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	37 500	0
	Sociala kostnader	11 625	0
		<b>49 125</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	2 373 710	197 809
	Yttertak K3	197 809	16 484
	Fasader/balkonger K3	672 551	56 046
	Fönster/dörrar och portar K3	158 247	13 187
	Styr och övervakning K3	263 746	21 979
	Värmesystem K3	949 484	79 124
	Luftbehandlingssystem K3	316 495	26 374
	Fastighetsel inkl. svagström K3	791 237	65 936
	Hissar K3	98 905	8 242
		<b>5 822 184</b>	<b>485 182</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	601 360 000	175 581 409
	Nyanskaffningar	0	428 778 591
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>601 360 000</b>	<b>601 360 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-485 182	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 822 184	-485 182
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 307 366</b>	<b>-485 182</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>595 052 634</b>	<b>600 874 818</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	205 741 599	205 741 599
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	236 400 000	206 000 000
	Taxeringsvärde mark	136 000 000	169 000 000
		<b>372 400 000</b>	<b>375 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	372 400 000	375 000 000
		<b>372 400 000</b>	<b>375 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 024 773	577 964
	Skattefordran	0	259 469
	Momsavräkning	24 187	0
	Klientmedel hos SBC	1 554 290	0
	Fordringar kreditfakturor	0	26 872
	Räntekonto hos SBC	173 702	0
		<b>2 776 952</b>	<b>864 305</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	81 317	8 474
	Serviceavtal	1 250	0
	Bredband	27 620	55 257
	Kostnadsersättningar från Balder	491 352	823 118
		<b>601 539</b>	<b>886 849</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	72 552	0
	Reservering enligt stadgar	321 650	72 552
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>394 202</b>	<b>72 552</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	--	0	38 291 667	
SEB	1,120 %	37 334 375	38 291 667	2025-11-28
SEB	0,750 %	37 334 375	38 291 666	2023-11-28
Nordea	2,910 %	37 573 697	0	Stibor 90 dagar
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>112 242 447</b>	<b>114 875 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 865 364	-40 206 250	
		<b>36 377 083</b>	<b>74 668 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 370 523 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	114 875 000	114 875 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	161 678	87 849
Värme	82 203	0
Sophämtning	16 739	20 474
Extern revisor	30 000	45 000
Arvoden	37 500	0
Sociala avgifter	11 625	0
Ränta	104 106	78 476
Avgifter och hyror	608 075	670 013
Övriga upplupna kostnader	7 193	40 469
	<b>1 059 119</b>	<b>942 281</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Peter Olsson  
Ordförande

Amin Chini  
Ledamot

Hanna Widing  
Ledamot

Thomas Palm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bränneriet i Majorna, org. nr 769634-4345

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränneriet i Majorna för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bränneriet i Majorna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)