

BRF BRYGGERIET



Årsredovisning för

Brf Bryggeriet

716406-8749

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bryggeriet, 716406-8749, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anne-Marie Landin	Ordförande	2024
Lennart Bensefelt	Ledamot	2024
Olle Olsson	Ledamot	2024
Patrick Nilsson	Ledamot	2023
Mirtha Robert	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Lucas Lissner	Suppleant	2023
Paul Ludvig Alexander Meijerbom	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Ingmar Jönsson	Sammanställande
Paul Yaacoub	
Tomas Nilsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Bryggeriet 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 95 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adress är Norra Promenaden 3 A-G.

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Varmgarage med 50 platser finns. 48 platser med bostadsrätt (ingår i lägenheten, andelstal för platsen är 0,0850). 2 platser tillhör föreningen, 1 för uthyrning och 1 spolplatta för nyttjande av samtliga medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	36	20	20

Total tomtarea:	6 268 kvm
Total bostadsarea:	8 279 kvm
Total lokalarea:	186 kvm
Total garagearea:	1357 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Avtalstid t.o.m.
Lundafastigheter	186 kvm	2024-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hagtorn Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Annas Trädgårdstjänst	Mark- och trädgårdsunderhåll
Tele2 (ComHem)	Kabel-TV
Tele2 (ComHem)	Bredband
Dalby Fastighetsservice	Städning
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Avarn Security	Bevakning
Brandservice Örestad	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone Hiss (start 2020-10-20)	Serviceavtal hissar
Assa Abloy	Serviceavtal portar
Kraftringen	Serviceavtal värmesystem
Telia	Serviceavtal bredband

Kabel-TV och bredband via Tele2 (ComHem) och Telia Fiber-Lan finns att tillgå för samtliga lägenheter. TV (basutbud) och bredband 50/10 från Tele2 (ComHem) ingår i månadsavgiften.

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 252 955 kr och planerat underhåll för 669 989 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden och har upprättats av styrelsen med underlag från WSP och faktiska offerter på kommande arbeten.

Enligt underhållsplan avsätts det 635 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 75 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Årsavgiften anpassas för att täcka avsättningen till yttre fonden samt de årliga avskrivningarna.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Byte av samtliga hissar (7st)	2020
Renovering av toalett/dusch vid gästrum och toalett i gemensamhetslokal	2020
Renovering av toalett + duschkabin vid tvättstuga i uppgång 3A	2020
Fogning mellan tegelsten och stående betongelement vid balkonger vid uppgång 3G	2020
Byte av expansionskärl till värmesystemet	2020
Inklädning med plåt av underliggare på fönster i söder burspråk i Hus A	2020
Gemensam-el	2021
Blindfönster målas mot Kung Oskars väg och N Promenaden	2021
Tömning av olje- och slamavskiljare i garage	2021
Målning av trappentréerna	2021
Asfaltering, nytt räcke, mm (hörnan vid 3G)	2021
Borttagning av mossa på tak samt rensning av hängrännor	2021
Byte av tvättmaskin i tvättstuga nr 4	2021
Underhållsspolning av stamledningar	2021
Fogning mellan tegelsten och stående betongelement vid balkonger	2022
Målning av fönster samt rötskadade delar lagas	2022
Byte till LED-armatur i garage	2022
Sopholkarna (2 st) har tagits bort	2022
Omfogning av bristfälligt murverk och utbyte av frostsakat tegel på gavel mot väster på burspråk 3 D	2022
Renovering av toalett vid tvättstuga nr 4, 3E-F	2022

Innergård/trädgård

Fortsatt beskärning av buskar i trädgård 2020-2023

Framtida planerat underhåll

Rötskadade delar av fönsterbåge/ram lagas	2023
Blindfönster målas på gårdssidan	2023
Installation av 28 st laddboxar	2023
Fogning av urfallna fogar i underkant av burspråk liksom montage av droppbeslag	2023
Målning av pergola Hus A och B	2023
Golv målas i återvinningsrum	2023
Belysning och eluttag vid grillplats	2023
OVK besiktning och byte av filter	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma utomhus den 1 juni 2022 och en extrastämma den 22:e augusti för att bekräfta stadgeändringen i §21 ang. laddboxar. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit nio protokollförda sammanträden. Ett "Öppet hus" arrangerades i gemensamhetslokalen den 26:e oktober och en ljuskväll med marschaller på innergården arrangerades den 12:e december.

4

Styrelsens ord

Styrelsens ambition är att hålla fastigheten i ett gott skick genom långsiktig förvaltning. Det förebyggande underhållet premieras för att på så sätt slippa akuta underhållsåtgärder. Vi strävar också efter att sänka driftskostnaderna genom exempelvis energibesparande åtgärder.

Vårt mål är trygghet, trevnad och en låg månadsavgift. Vi vill varmt tacka för förtroendet och för alla individuella bidrag från medlemmar med såväl goda idéer som arbetsinsatser.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 9 överlåtelse.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 121 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 124 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 6 %. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 895	5 342	5 026	5 133
Resultat efter finansiella poster	-43	-134	649	633
Förändring av underhållsfond	-35	-149	362	123
Resultat efter fondförändringar	-8	-149	286	510
Sparande kr / kvm	228	198	205	235
Soliditet %	24	23	23	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	576	576	576	576
Lokalhyra kr / kvm	1 291	1 255	1 252	1 232
Driftskostnad, kr / kvm	342	317	272	264
Energikostnad kr / kvm	213	181	128	127
Ränta, kr / kvm	52	51	50	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	75	43	43	46
Lån, kr / kvm	3 847	4 083	4 130	3 638
Räntekänslighet (%)	7	7	7	6
Snittränta (%)	1,36	1,26	1,20	1,39

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 871 600	5 226 642	3 643 332	-133 809
Disposition enligt föreningsstämma			-133 809	133 809
Avsättning till underhållsfond		635 000	-635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-669 989	669 989	
Årets resultat				-43 034
Vid årets slut	1 871 600	5 191 653	3 544 512	-43 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 509 523
Årets resultat före fondförändring	-43 034
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	669 988
Summa över/underskott	3 501 477

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 501 477**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

←

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 011 032	5 004 468
Övriga rörelseintäkter	3	884 430	337 904
Summa rörelseintäkter		5 895 462	5 342 372
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-252 955	-210 761
Planerat underhåll	5	-669 989	-511 452
Driftskostnader	6	-2 893 437	-2 679 815
Övriga kostnader	7	-197 242	-188 546
Personalkostnader	8	-178 931	-164 688
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 302 819	-1 292 480
Summa rörelsekostnader		-5 495 373	-5 047 742
Rörelseresultat		400 089	294 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 116	5 027
Räntekostnader		-443 572	-433 466
Summa finansiella poster		-441 456	-428 439
Resultat efter finansiella poster		-41 367	-133 809
Resultat före skatt		-41 367	-133 809
Årets skattekostnader		-1 667	-
Årets resultat		-43 034	-133 809

←

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	39 231 991	40 413 363
Inventarier, maskiner och installationer	11	472 196	477 143
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	492 177	11 250
		<u>40 196 364</u>	<u>40 901 756</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	1 740 683	1 740 683
		<u>1 740 683</u>	<u>1 740 683</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 937 047</u>	<u>42 642 439</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	951
Övriga fordringar		143 056	31 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	425 614	380 169
		<u>568 670</u>	<u>412 436</u>
Kassa och bank	14	2 212 259	3 317 903
Summa omsättningstillgångar		<u>2 780 929</u>	<u>3 730 339</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 717 976</u>	<u>46 372 778</u>

◀

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 871 600	1 871 600
Underhållsfond		5 191 653	5 226 642
		<u>7 063 253</u>	<u>7 098 242</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 544 512	3 643 332
Årets resultat		-43 034	-133 809
		<u>3 501 478</u>	<u>3 509 523</u>
Summa eget kapital		<u>10 564 731</u>	<u>10 607 765</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	9 200 000	18 400 000
		<u>9 200 000</u>	<u>18 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	23 299 832	16 099 192
Leverantörsskulder		747 938	415 471
Skatteskulder		22 480	22 274
Övriga skulder		-15 853	12 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	898 848	815 252
		<u>24 953 245</u>	<u>17 365 013</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 717 976</u>	<u>46 372 778</u>

↳

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 089	294 629
Avskrivningar	1 302 819	1 292 481
	1 702 908	1 587 110
Erhållen ränta	2 116	5 027
Erlagd ränta	-443 572	-433 466
Betald skatt	-1 667	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 259 785	1 158 671
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-156 235	-249 422
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	387 593	566 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 491 143	1 475 903
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-597 427	-505 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-597 427	-505 016
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	15 998 552
Amortering av låneskulder	-1 999 360	-16 397 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 999 360	-399 360
Årets kassaflöde	-1 105 644	571 527
Likvida medel vid årets början	3 317 903	2 746 376
Likvida medel vid årets slut	2 212 259	3 317 903

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

↳

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

9-120 år

5-16 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 763 748	4 763 748
Hyor lokaler	240 084	233 520
Hyor p-platser/garage	7 200	7 200
Summa	5 011 032	5 004 468

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	564 868	313 058
Övernattninglägenhet/gemensamhetslokal	14 300	11 050
Överlåtelseavgifter	6 022	7 133
Övriga intäkter	299 240	6 663
Summa	884 430	337 904

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 957	11 838
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 006	13 924
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 407	32 458
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 968	-
VA & sanitet, installationer	30 832	61 972
Värme, installationer	16 358	50 201
Ventilation, installationer	25 944	10 061
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 701
Hiss	4 244	15 478
Övriga installationer	19 339	-
Huskropp	20 863	5 054
Markytor	34 739	-
P-platser/garage	6 747	-
Vattenskador	30 552	7 075
Summa	252 955	210 761

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 690	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	186 960	177 625
VA & sanitet, installationer	82 289	76 471
Ventilation, installationer	35 550	-
Huskropp, tak	-	76 835
Huskropp, fasader	352 500	75 419
Huskropp, fönster	-	39 894
Huskropp, övrigt	-	25 684
Markytor	-	39 524
Summa	669 989	511 452

↳

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	189 005	169 665
Teknisk förvaltning	414 210	447 857
Besiktningkostnader	8 772	2 918
Bevakningskostnader	39 734	46 080
Gångbanerenhållning	35 009	32 723
Snöröjning	11 215	28 932
Serviceavtal	68 412	70 873
Förbrukningsmaterial	7 809	38 364
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 108
El	845 982	544 312
Uppvärmning	747 381	789 894
Vatten och avlopp	203 933	195 929
Avfallshantering	85 696	87 426
Försäkringar	86 766	76 080
Systematiskt brandskyddsarbete	5 730	4 188
Kabel-TV	49 732	49 419
Bredband	94 050	94 050
Summa	2 893 437	2 679 815

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 538
Tele och post	7 881	4 001
Förvaltningskostnader	144 990	141 532
Revision	20 350	16 850
Jurist- och advokatkostnader	2 267	-
Bankkostnader	3 546	2 069
IT-tjänster	6 660	7 998
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 620	7 550
Övriga externa kostnader	3 929	3 008
Summa	197 242	188 546

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	140 070	132 638
Övriga kostnadsersättningar	2 700	5 400
Summa	142 770	138 038
Sociala avgifter	36 161	26 650
Summa	178 931	164 688

↪

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 181 372	1 164 731
Inventarier, maskiner och installationer	121 447	127 749
Summa	1 302 819	1 292 480

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	53 752 888	47 761 638
-Mark	3 001 000	3 001 000
-Pågående nyanläggningar	11 250	5 702 938
	56 765 138	56 465 576
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	5 991 250
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	480 927	-5 691 688
	480 927	299 562
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 246 065	56 765 138
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 340 525	-15 175 794
	-16 340 525	-15 175 794
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 181 372	-1 164 731
	-1 181 372	-1 164 731
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 521 897	-16 340 525
Redovisat värde	39 724 168	40 424 613
<i>Varav</i>		
Byggnader	36 230 991	37 412 363
Mark	3 001 000	3 001 000
Pågående nyanläggningar	492 177	11 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	228 000 000	165 000 000
Lokaler	4 470 000	3 106 000
Totalt taxeringsvärde	232 470 000	168 106 000
<i>Varav byggnader</i>	11 167 600	86 282 000

5

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 420 018	1 214 565
	<u>1 420 018</u>	<u>1 214 565</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	116 500	205 453
	<u>116 500</u>	<u>205 453</u>
Utgående anskaffningsvärden	1 536 518	1 420 018
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-942 875	-815 126
	<u>-942 875</u>	<u>-815 126</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-121 447	-127 749
	<u>-121 447</u>	<u>-127 749</u>
Utgående avskrivningar	-1 064 322	-942 875
Redovisat värde	472 196	477 143

Not 12 Övriga finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Redovisat värde</i>		
Långräntefond	1 740 683	1 740 683
	<u>1 740 683</u>	<u>1 740 683</u>

På balansdagen uppgår marknadsvärdet till 1 824 409 kr.
Balansdagen föregående år (2021-12-31) 2 023 609 kr.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	281 611	201 468
Förutbetalda kostnader	144 003	178 701
Summa	425 614	380 169

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 157 666	1 686 299
Transaktionskonto Handelsbanken	23 011	1 015
Transaktionskonto SBAB	31 582	1 630 588
Summa	2 212 259	3 317 903

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 299 832	16 099 192
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 200 000	18 400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	32 499 832	34 499 192

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	32 499 832	34 499 192
Summa	32 499 832	34 499 192

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB *	3,36 %	2023-03-06	8 740 521	-	1 699 360	7 041 161
SBAB	1,23 %	2023-12-06	9 300 000	-	100 000	9 200 000
SBAB	1,93 %	2025-01-17	9 300 000	-	100 000	9 200 000
SBAB **	0,79 %	2023-01-30	7 158 671	-	100 000	7 058 671
Summa			34 499 192	-	1 999 360	32 499 832

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 1 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 4,22 %.

** Lånet kapitalbands 4 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,82 %.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 589	-
Upplupna räntekostnader	-	8 108
Förutbetalda intäkter	536 509	545 842
Upplupna revisionsarvoden	19 200	17 100
Upplupna driftkostnader	247 550	244 202
Summa	898 848	815 252

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	46 431 000	46 431 000
Summa ställda säkerheter	46 431 000	46 431 000

C

Underskrifter

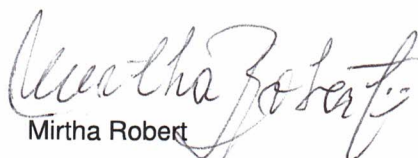
Lund, 2023-05-03



Anne-Marie Landin
Styrelseordförande



Lennart Bensefelt



Mirtha Robert



Olle Olsson



Patrick Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5-2023
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bryggeriet org.nr 716406-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggeriet 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 att 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 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 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Bryggeriet 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 revisionsssed 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 betryggande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 17/5-23
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor