



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggargården
769601-4518



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggargården

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

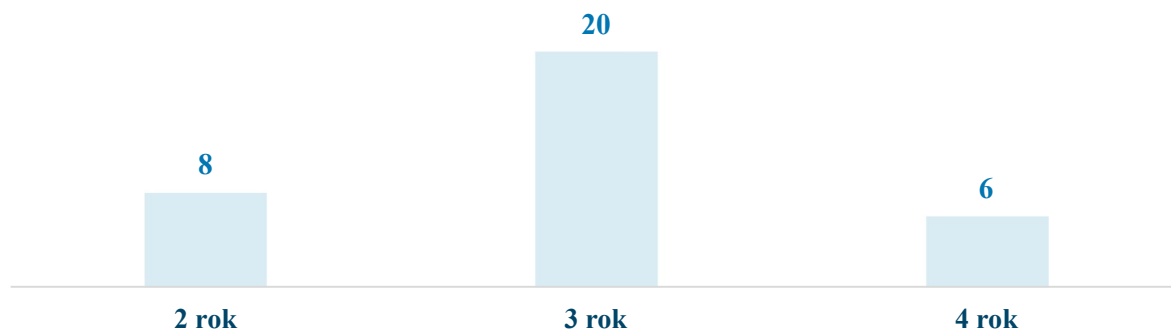
Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Bryggargården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Udden 10 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus med 34 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är 2 749 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1996-1997. Värdeår 1997.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Under 2017 genomfördes en besiktning av fastighetens gemensamma utrymmen, och en ny underhållsplan upprättades.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att fastigheten underhålls på bästa sätt. Till grund för planerat underhåll ligger fastighetens underhållsplan och den årliga besiktningen av fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

John Kärrberg	Ledamot	Ordförande
Lars-Olof Ågren	Ledamot	Vice ordförande
Gunvor Park	Ledamot	Sekreterare
Ulf Emilsson	Ledamot	
Barbro Johannesson Lanäs	Ledamot	
Kerstin Bergdahl	Suppleant	
Lennart Bäckman	Suppleant	

Vid stämman avgick Karl-Markus Modén ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 47 600 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB Ordinarie och suppleant

Valberedning

Gösta Toutin Sammankallande
Anna-Lena Arnell

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-07.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar. Under året har inga överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året driftsatt laddstolpar och genomfört en OVK. Styrelsen har under året beslutat att sänka årsavgifterna från och med 1:a januari 2022 med totalt 490 000 kr per år. Detta delfinansieras med en sänkt amortering om ca. 285 000 kr.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

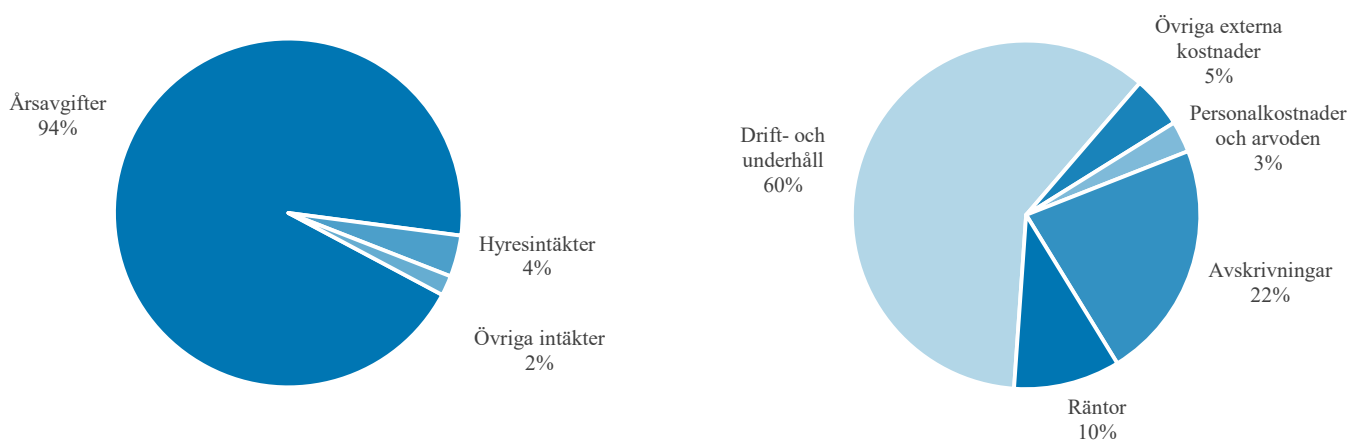
Föreningens ekonomi bygger på självkostnadsprincipen. Årsavgiften ska anpassas efter föreningens utgifter. Ändrade utgifter för räntor samt drift och underhåll ska över tid balanseras genom ändrade årsavgifter.

Årsavgifterna är oförändrade under 2021 genomsnittlig årsavgift är ca. 674:-/m². Från och med 1/1 2022 sänks avgifterna med ca. 26%, ny genomsnittlig årsavgift efter sänkningen är ca. 496:-/m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1997. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Fördelning av intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10-12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 929	1 928	1 929	1 927
Resultat efter finansiella poster	49	240	237	-116
Lån per m ² bostadsyta	4 939	5 080	5 362	5 517
Snittränta på fastighetslån (%)	1,38	1,70	1,62	1,54
Avgift per m ² bostadsyta	674	674	674	674
Balansomslutning	34 286	34 779	35 209	35 610
Soliditet (%)	59,45	58,47	57,07	55,76

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	7 324 000	7 340 000	1 471 011	3 959 197	239 906	20 334 114
Disposition av föregående års resultat				239 906	-239 906	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			120 000	-120 000		0
Årets resultat					48 985	48 985
Eget kapital 2021-12-31	7 324 000	7 340 000	1 591 011	4 079 103	48 985	20 383 099

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	4 079 103
Årets resultat	48 985

Återstår till föreningsstämmans förfogande 4 128 088

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	107 700
att i ny räkning överföres	4 020 388

Att balansera i ny räkning 4 128 088

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 928 988	1 928 043
Övriga rörelseintäkter		36 475	0
Summa rörelseintäkter		1 965 463	1 928 043
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 154 236	-876 854
Övriga externa kostnader		-91 995	-87 760
Personalkostnader och arvoden	4	-55 835	-54 093
Avskrivningar	5	-425 000	-425 000
Summa rörelsekostnader		-1 727 066	-1 443 707
Resultat före finansiella poster		238 397	484 336
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 412	-244 430
Summa finansiella poster		-189 412	-244 430
Resultat efter finansiella poster		48 985	239 906
Årets resultat		48 985	239 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 586 794	34 011 794
Summa materiella anläggningstillgångar		33 586 794	34 011 794
Summa anläggningstillgångar		33 586 794	34 011 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	1 209	1 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 756	63 044
Summa kortfristiga fordringar		40 965	64 253
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		657 865	703 220
Summa kassa och bank		657 865	703 220
Summa omsättningstillgångar		698 830	767 473
SUMMA TILLGÅNGAR		34 285 624	34 779 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 324 000	7 324 000
Upplåtelseavgifter		7 340 000	7 340 000
Fond för yttre underhåll		1 591 011	1 471 011
Summa bundet eget kapital		16 255 011	16 135 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 079 103	3 959 197
Årets resultat		48 985	239 906
Summa fritt eget kapital		4 128 088	4 199 103
Summa eget kapital		20 383 099	20 334 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 982 726	8 087 350
Summa långfristiga skulder		7 982 726	8 087 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	5 594 004	5 878 110
Leverantörsskulder		91 329	244 280
Skatteskulder		435	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 031	235 413
Summa kortfristiga skulder		5 919 799	6 357 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 285 624	34 779 267

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	48 985	239 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	425 000	425 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	473 985	664 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	23 722	5 058
Förändring av kortfristiga skulder	-154 332	105 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343 375	775 610
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-388 730	-775 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-388 730	-775 040
Årets kassaflöde	-45 355	570
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	703 220	702 650
Likvida medel vid årets slut	657 865	703 220

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 75 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 853 388	1 853 388
Hyror parkeringsplatser	75 600	74 655
Summa	1 928 988	1 928 043

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	86 252	86 996
Reparation och underhåll	171 331	89 366
OVK	151 292	56 206
Hissar	15 457	23 481
El	79 410	39 956
Värme	325 315	262 473
Vatten och avlopp	90 769	88 360
Renhållning	38 619	38 072
Snöröjning	7 420	0
Fastighetsförsäkring	37 735	39 906
Kabel-TV	38 938	38 425
Trädgårdskostnader	10 731	21 974
Fastighetsavgift	48 147	47 157
Övriga driftskostnader	18 801	40 906
Konsultarvoden	34 019	3 575
Summa	1 154 236	876 853

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 600	47 300
Sociala avgifter	8 235	6 793
Summa	55 835	54 093

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 005 000	41 005 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 005 000	41 005 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 993 206	-6 568 206
Årets avskrivningar	-425 000	-425 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 418 206	-6 993 206
Utgående redovisat värde	33 586 794	34 011 794
Taxeringsvärde Udden 10		
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
Summa	47 000 000	47 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	28 486 794	28 911 794
Bokfört värde mark	5 100 000	5 100 000
Summa	33 586 794	34 011 794

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 209	1 074
Skattefordran	0	135
Summa	1 209	1 209

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,51	2023-06-30	206 250	4 056 250
Stadshypotek	1,23	2025-03-30	182 480	4 066 480
SEB	0,41	2022-07-28	0	5 454 000
Totalt			388 730	13 576 730
Avgår kortfristig del				-5 594 004
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				7 982 726

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 11 628 000 kr om fem år. Föreningen har från och med 2022 sänkt den årliga amorteringen till ca. 140 000 kr.

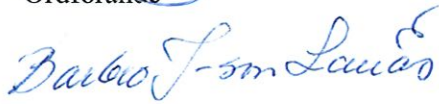
Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 545 000	26 545 000
Summa	26 545 000	26 545 000

Karlstad 2022-04-07


John Kärrberg
Ordförande


Gunvor Park
Ledamot



Barbro Johansson Lanäs
Ledamot


Lars-Olof Ågren
Ledamot


Ulf Emilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggargården, org.nr 769601-4518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggargården för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggargården för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Karlstad den 12 april 2022



Martin Myhr
Auktoriserad revisor