

Årsredovisning

Brf Bryggaren i Falun

783200-0298

Styrelsen för Brf Bryggaren i Falun får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har inte genomfört de årliga städdagarna men planerar att det ska göras under våren. Vi har däremot snyggat till vår utemiljö genom att klippa ner träd och buskar ordentligt på baksidan och köpt in nytt bord med bänkar till bersån. På framsidan har vi kontrollerat de två stora björkarna och bägge visade sig vara friska.

Styrelseledamöter

Leif Månsson, ordförande

Marianne Sylsjö, kassör/vice ordförande

Birgit Hedman, sekreterare

Viktor Appell

Elke Herbst

Styrelsesuppleanter

Rebecka Dannvik

Eric Kajblad

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Leif Månsson, Marianne Sylsjö samt Birgit Hedman, två i förening.

Revisorer

Berit Kalles och Lisa Borgert Isaks, LR Revision Falun/Leksand AB.

Revisorsuppleant

Per Wennerström

Valberedning

Föreningsstämman 2022 beslutade att valberedningskommittén skall bestå av Christina Wiktander, sammankallande och Eva Björkman.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 12 (14) protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 21 februari 2022.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 8 (6) lägenheter överlåtits.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln och teknisk förvaltning har utförts av Riksbyggen.

Medlemmar

Antal medlemmar, inkl samägare 51

Antal röster 42



Fastighet

Föreningen äger fastighet med beteckningen Bryggaren 22 i Falu Kommun. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Fastigheten utgörs av ett hus inrymmande:

42 st lägenheter med bostadsrätt, 2460 kvm

4 st lokaler med hyresrätt, 182 kvm

28 st bilupställningsplatser

Underhåll

Stadgenlig underhållsplan har upprättats.

Under året har vi målat om källargången och tre av trapphusen samt lagat fasaden mot grannen Ångbryggeriet. Detta till en kostnad av 348 887 kr.

Under nästa år planerar vi att måla om de återstående två trapphusen. Under våren kommer vi även att installera två laddstationer på baksidan med fyra laddpunkter för elbilar, allt under förutsättning att vi får bidrag från Naturvårdsverket. Eventuellt kommer vi även att spola våra avloppsledning under nästa år.

Årsavgifter

Årsavgifterna planeras att höjas med 5 procent från 1 januari 2023.

P-platserna med motorvärmare höjdes till 200 kr/månad från 1 oktober 2022.

Föreningen har sitt säte i Falun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2109-2208	2009-2108	1909-2008	1809-1908
Nettoomsättning	1 626 016	1 611 608	1 611 018	1 605 514
Resultat efter finansiella poster	-452 131	-32 321	83 886	82 401
Soliditet %	17	20	20	19

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 375	1 817 080	355 514	-32 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-32 321	32 321
Förändring av yttre rep.fond		-19 250	19 250	
Årets resultat				-452 131
Belopp vid årets utgång	97 375	1 797 830	342 443	-452 131

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	342 443
Årets resultat	-452 131
<i>Summa</i>	<i>-109 688</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	50 000
Uttag från yttre reparationsfond	-348 887
Balanseras i ny räkning	189 199
<i>Summa</i>	<i>-109 688</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

1

		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Årsavgifter		1 626 016	1 611 608
Övriga rörelseintäkter		202 090	139 177
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 828 106	1 750 785
Rörelsekostnader			
Drift	3	-988 941	-812 725
Underhåll	4	-404 604	-162 790
Övriga externa kostnader	5	-391 090	-303 260
Personalkostnader	6	-57 657	-61 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 467	-330 602
Summa rörelsekostnader		-2 167 759	-1 670 675
Rörelseresultat		-339 653	80 110
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 478	-112 431
Summa finansiella poster		-112 478	-112 431
Resultat efter finansiella poster		-452 131	-32 321
Resultat före skatt		-452 131	-32 321
Årets resultat		-452 131	-32 321

f

BALANSRÄKNING

1

		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 864 329	10 189 796
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 864 329	10 189 796
Summa anläggningstillgångar		9 864 329	10 189 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 579	4 387
Övriga fordringar		15	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 899	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		65 493	4 390
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		477 318	790 661
<i>Summa kassa och bank</i>		477 318	790 661
Summa omsättningstillgångar		542 811	795 051
SUMMA TILLGÅNGAR		10 407 140	10 984 847

F

		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 375	97 375
Fond för yttre underhåll		1 797 830	1 817 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 895 205</i>	<i>1 914 455</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		342 443	355 514
Årets resultat		-452 131	-32 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-109 688</i>	<i>323 193</i>
Summa eget kapital		1 785 517	2 237 648
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10, 11	7 730 914	7 922 314
Summa långfristiga skulder		7 730 914	7 922 314
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	191 400	191 400
Förskott från kunder		331 215	333 953
Leverantörsskulder		62 987	4 695
Skatteskulder		2 933	10 199
Övriga skulder		0	699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 174	283 939
Summa kortfristiga skulder		890 709	824 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 407 140	10 984 847

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	10, 20	5, 10

Not 2	Föreningens intäkter	2021/2022	2020/2021
	Hysesintäkt lokaler	76 060	77 150
	Hysesintäkt p-platser	54 750	48 870
	Årsavgift bostäder	1 541 152	1 531 584
	Avsättning inre reparationsfond	-45 996	-45 996
	Debiterad el	187 019	127 237
	Fakturerad påminnelse/indrivningskostnad	50	0
	Övr ersättningar och intäkter	15 071	11 940
	Summa	1 828 106	1 750 785

Not 3	Drift	2021/2022	2020/2021
	Fastighetsskötsel tjänst	33 327	18 969
	Obligatoriska besiktningkostnader	0	15 689
	Hushållsel	367 051	218 061
	Fjärrvärme	229 973	203 027
	Vatten	133 838	125 338
	Sophämtning	57 420	55 695
	Fastighetsförsäkring	22 140	21 086
	Kabel-TV	63 749	62 314
	Övrigt	11 685	25 008
	Fastighetsskatt	69 758	67 538
	Summa	988 941	812 725

Not 4	Underhåll	2021/2022	2020/2021
	Löpande underhåll	55 717	93 540
	Periodiskt underhåll	348 887	69 250
	Summa	404 604	162 790

Not 5	Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
	Fastighetskötsel och förvaltning	313 564	229 337
	Revisionsarvode	11 766	11 531
	Redovisningstjänster	60 000	60 000
	Övrigt	5 760	2 392
	Summa	391 090	303 260

Not 6	Medelantalet anställda	2021/2022	2020/2021
	Medelantalet anställda	0	0

Not 7	Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	803 590	803 590
	Utgående anskaffningsvärden	803 590	803 590
	Ingående avskrivningar	-719 200	-715 965
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-3 235
	Utgående avskrivningar	-719 200	-719 200
	<i>Om- och tillbyggnad</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	16 886 451	16 886 451
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 886 451	16 886 451
	Ingående avskrivningar	-6 781 045	-6 455 578
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-325 467	-325 467
	Utgående ackumulerade avskrivningar om- och tillbyggnad	-7 106 512	-6 781 045
	Redovisat värde	9 864 329	10 189 796

Not 8	Inventarier och installationer	2022-08-31	2021-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	253 076	253 076
	Utgående anskaffningsvärden	253 076	253 076
	Ingående avskrivningar	-253 076	-251 176
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-1 900
	Utgående avskrivningar	-253 076	-253 076
	Redovisat värde	0	0

h

Not 9	Långfristiga skulder	2022-08-31	2021-08-31
-------	----------------------	------------	------------

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

6 965 314 7 156 714

Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2022-08-31	2021-08-31
--------	---	------------	------------

Föreningens banklån som uppgår till 7 922 314 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 730 914 7 922 314

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

191 400 191 400

Not 11	Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar

9 400 000 9 400 000

Summa ställda säkerheter

9 400 000 9 400 000

UNDERSKRIFTER

Falun



Leif Månsson
2022-12-15



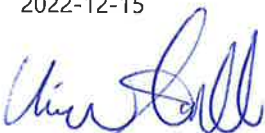
Marianne Sylsjö
2022-12-15



Birgit Hedman
2022-12-15



Elke Herbst
2022-12-15



Viktor Appell
2022-12-15

Vår revisionsberättelse har lämnats *2/2 2023*



Lisa Borgert Isaks
LR Revision Falun/Leksand AB



Berit Kalles
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Bryggaren i Falun**, org.nr 783200-0298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggaren i Falun för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bryggaren i Falun för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i

Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav, 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 verksamhetens art, 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Falun den 2 februari 2023



Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor



Berit Kalles
Av föreningen vald revisor