



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Gamla Bryggeriet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gamla Bryggeriet med säte i LUND org.nr. 769603-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggeriet 6	1999-06-30	1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	160
1	lokaler (hyresrätt)	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1808
Totalt 33 objekt		1968

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 3 Rok och 15 st 4 Rok. .

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Reine Wallenberg	Ordförande
Birgitta Andersson	Ledamot
Brittmarie Berglund	Ledamot
Katarina Nellgård	Ledamot
Harriet S Winqvist	Ledamot
Kar-Ivar Tvennemark	Suppleant
Bo-Göran Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Nellgård, Birgitta Andersson, Karl -Ivar Tvennemark och Bo Göran Persson .

Firman tecknas av Birgitta Andersson, Brittmarie Berglund, Reine Wallenberg och Katarina Nellgård och Harriet S Winqvist.

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

Valberedning har varit: Pia Malcus Johansson och Yvonne Wallin Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016

Byte till tryckstyrd fläkt.

Översyn och uppgradering av system för brandlarm, inklusive klimatkontroll och styrning av takluckor.

2017

Renovering av fönster mot norr.

Tillbyggnad av cykelgaraget.

2018

Spolning av avlopp.

Förnyelse av plank mot marklägenhet.

Gruppavtal ComHem bredband och TV.

2019

Byte av brandklassat glas i samtliga fönster som vetter mot atriet, 27 st.

Utvändig målning av samtliga fönster och karmar.

Markarbete av mark som sjunkit på gården.

2020

Installation av laddpunkter för elfordon, totalt 8 st laddpunkter för våra 13 parkeringsplatser.

Markarbete, uteplats och cykelgarage åtgärdat efter ledningsbrott och marksättning.

All lysrörs- och glödljusarmatur modifierad till LED.

Utbyte av brädor på plank och soprum.

Samtliga avloppsstammar underhållsspolade och filmade.

Norra fasaden, putsning av sockel samt plåtkomplettering utförd.

Sopsortering kompletterad med återvinning av plast.

2021

Återställande av beläggning på uteplatsen.

Cykelgarage och hängrännor riktades upp.

Målningsarbete utfördes på plank och soputrymme.

Reparation och utbyte av klinker i atrium.

Utbyte av vacuumventiler avloppssystem.

Gruppavtal Tele2 bredband och TV, (ComHem och Tele2 gick ihop).

2022

Söndriga asfaltytor har lagats och p-platsmarkeringar har målats.
Källardränning och nivåarm från källaren har förnyats oh förbättrats.
Spolning har genomförts av avloppsstammar i norra delen.
Administration av laddpunkter har överförts från Krafringen till Eways.
Avtal för elleverans har via HSB upphandling överförts från Jämtkraft till Vattenfall.

2023

Översyn av glastak inklusive rengöring o tätning.
Underhållsspolning stammar.
Godkänd OVK-besiktning.
Rensning av ventilationskanaler och fläktsystem i lägenheter och lokaler.
Injustering av ventilation och fläktsystem i lägenheter och lokaler.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Underhållet utgår från en dokumenterad underhållsplan.
Regelbunden underhållsspolning av stammar.
Månatliga och årliga kontroller av brandlarm.
Betongplattor, justering 20% av bruttoyta.
Utgrävning av mark som sjunkit.
Översyn av vädringsluckor, motorer och tätning.
Renovering av en av två hissar.
Byte av termostater på vattenburna element.
Översyn av fasad Kävlingevägen.
Målning plåt
Målning fönster.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust på – 124 tkr, detta är huvudsakligen en följd av ökade räntekostnader 2023. Styrelsen har tidigare höjt avgiften med 2 % tre år i följd och med 15 % 2024.
Styrelsen arbetar kontinuerligt för att ha en välskött bostad med en god balanserad ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	141	219	247	174	212
Skuldsättning, kr/kvm	6 268	6 471	6 674	6 674	6 877
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 822	7 044	7 265	7 265	7 486
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	147	134	134	138	148
Årsavgifter, kr/kvm	694	687	674	660	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	694	671	656	647	639
Nettoomsättning, tkr	1 333	1 320	1 290	1 270	1 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	-124	172	181	84	-368
Soliditet, %	62	61	60	60	59

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och värme per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta)(el ingår ej).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 800 000	0	0	19 800 000
Underhållsfond, kr	1 517 471	0	200 250	1 717 721
S:a bundet eget kapital, kr	21 317 471	0	200 250	21 517 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-995 181	172 440	-200 250	-1 022 991
Årets resultat, kr	172 440	-172 440	-123 735	-123 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-822 741	0	-323 985	-1 146 726
S:a eget kapital, kr	20 494 730	0	-123 735	20 370 995

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 343.750 kr samt ianspråktagande skett med 143.500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-822 741
Årets resultat, kr	-123 735
Reservation till underhållsfond, kr	-343 750
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 146 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 146 726
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 332 524	1 320 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 478	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 365 002	1 320 252
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-850 037	-658 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 091	-19 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 709	-257 709
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 144 837	-935 469
RÖRELSERESULTAT		220 165	384 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 809	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 709	-212 343
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-343 900	-212 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 735	172 440
ÅRETS RESULTAT		-123 735	172 440

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 101 317	32 359 026
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 101 317</u>	<u>32 359 026</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 101 317</u>	<u>32 359 026</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	38 317	28 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	24 598	23 240
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>62 915</u>	<u>52 007</u>
Kassa och bank	Not 10	800 326	1 038 356
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>800 326</u>	<u>1 038 356</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>863 241</u>	<u>1 090 363</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 964 558</u>	<u>33 449 389</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 800 000	19 800 000
Fond för yttre underhåll		1 717 721	1 517 471
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>21 517 721</u>	<u>21 317 471</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 022 991	-995 181
Årets resultat		-123 735	172 440
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 146 726</u>	<u>-822 741</u>
Summa eget kapital		<u>20 370 995</u>	<u>20 494 730</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>0</u>	<u>5 900 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>5 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 334 817	6 834 817
Leverantörsskulder		57 604	40 893
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	5 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	201 142	173 026
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 593 563</u>	<u>7 054 659</u>
Summa skulder		<u>12 593 563</u>	<u>12 954 659</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 964 558</u>	<u>33 449 389</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	220 165	384 783
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 709	257 709
	<u>477 874</u>	<u>642 492</u>
Erhållen ränta	6 809	0
Erlagd ränta	-349 084	-204 051
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>135 599</u>	<u>438 441</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 908	-1 578
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	37 279	-18 146
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>161 971</u>	<u>418 717</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-238 030	18 717
Likvida medel vid årets början	1 038 356	1 019 639
Likvida medel vid årets slut	<u>800 326</u>	<u>1 038 356</u>
	-238 030	18 717

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 255 176	1 242 828
Årsavgifter lokaler	6 528	6 240
Hysesintäkt lokaler	14 400	14 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 420	56 784
	1 332 524	1 320 252
* I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, renhållning, TV och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	14 730	0
Återbetalning självrisk	14 875	0
Övrigt	2 873	0
	32 478	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 457	-68 919
El	-66 049	-65 157
Uppvärmning	-177 768	-161 298
Vatten	-45 303	-37 555
Renhållning	-39 544	-38 617
TV, bredband, iptelefoni	-75 340	-69 380
Obligatoriska besiktningar	-9 250	0
Serviceavtal	-10 163	-9 319
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 341	-23 156
Förvaltningskostnader	-132 382	-133 292
Försäkringar	-19 651	-17 478
Fastighetsskatt	-31 840	-31 380
Periodiskt underhåll	-143 500	0
Övriga driftskostnader	-9 450	-2 743
	-850 037	-658 294
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-56 250	0
Underhåll övrigt	-87 250	0
	-143 500	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-27 250	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-6 091	-6 841
Föreningsverksamhet	-3 750	0
	-37 091	-19 466
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-250 009	-250 009
Markanläggningar	-7 700	-7 700
	-257 709	-257 709

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 267 288	35 267 288
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	154 089	154 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 421 377	36 421 377

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 039 251	-3 789 242
Årets avskrivningar byggnader	-250 009	-250 009
Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 100	-15 400
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 700	-7 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 320 060	-4 062 351

Utgående redovisat värde**32 101 317 32 359 026**

Redovisade värden byggnader	30 978 028	31 228 037
Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000
Redovisade värden markanläggningar	123 289	130 989

Fastighetsbeteckning: Bryggeriet 6

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 849	24 573
Övrig skattefordran	1 468	4 194
	38 317	28 767

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	5 071	4 436
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 527	18 804
	24 598	23 240

Not 10 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	800 326	1 038 356
	800 326	1 038 356

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,07%	2024-10-30	6 300 000	0
Stadshypotek AB	4,50%	2024-06-07	6 034 817	0
			12 334 817	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		12 334 817
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<u>12 334 817</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,75%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		12 334 817
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>5 923</u>
	0	5 923
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 673	36 724
Upplupna räntekostnader	28 442	26 817
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 027	103 235
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>14 000</u>	<u>6 250</u>
	201 142	173 026

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Andersson

.....
Brittmarie Berglund

.....
Harriet Schale Winqvist

.....
Katarina Nellgård

.....
Reine Wallenberg

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

Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamla Bryggeriet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gamla Bryggeriet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Gamla Bryggeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

REINE WALLENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:32:20



KATARINA NELLGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:23:52



BRITTMARIE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:36:04



BIRGITTA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:14:31



HARRIET SCHALE WINQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:37:43



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:02:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Gamla Bryggeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:01:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.