

Årsredovisning

Brf Bryggaren i Falun

783200-0298

Styrelsen för Brf Bryggaren i Falun får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Bryggaren i Falun är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Under våren genomförde bostadsrättsföreningen en städdag då vi rensade och gjorde snyggt utomhus samt förbättrade målningen på järnräckena i trapphusen.

Styrelseledamöter

Leif Månsson, ordförande

Marianne Sylsjö, kassör/vice ordförande

Birgit Hedman, sekreterare

Erik Kajblad

Johan Bengtsson

Styrelsesuppleanter

Mikael Svensson

Annelie Gardell

Firmatecknare

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

Revisorer

Linnea Bergström och Lisa Borgert Isaks, LR Revision Falun/Leksand AB.

Revisorsuppleant

Per Wennerström och Majvor Leksell, LR Revision Falun/Leksand AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2024 beslutade att valberedningskommittén skall bestå av Christina Wiktander, sammankallande och Eva Björkman.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 12 (12) protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 21 februari 2024.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 5 (1) lägenheter överlåtit.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln och teknisk förvaltning har utförts av Riksbyggen.

Medlemmar

Antal medlemmar, inkl samägare 53

Antal röster 42



Fastighet

Föreningen äger fastighet med beteckningen Bryggaren 22 i Falu Kommun. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Fastigheten utgörs av ett hus inrymmande:

42 st lägenheter med bostadsrätt, 2460 kvm

4 st lokaler med hyresrätt, 182 kvm

4 st p-platser med laddstation

22 st p-platser med motorvärmare

2 st p-platser

Underhåll

Stadseenlig underhållsplan har upprättats.

Under året slutfördes installationen av fyra stycken laddstationer för elbilar till en nettoinvestering av ca 107 000 kr.

Mindre löpande underhåll har under året utförts till en kostnad av ca 101 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 8% från 1 januari 2024. En eventuell höjning kommer att ske under 2025.

Föreningen har sitt säte i Falun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2309-2408	2209-2308	2109-2208	2009-2108
Nettoomsättning	1 959 203	1 902 563	1 626 016	1 611 608
Resultat efter finansiella poster	-196 761	-320 777	-452 131	-32 321
Soliditet %	13	15	17	20
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	737	713	684	656
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92	88	92	92
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 914	2 940	2 999	3 071
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 129	3 157	3 220	3 298
Sparande (kr) per kvadratmeter	52	91	84	139
Räntekänslighet %	4,25	4,43	4,71	5,03
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	284	298	277	207

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har gått med förlust sedan räkenskapsåret 2020/2021. Efter räkenskapsåret 2021/2022 har förlusterna succesivt minskat beroende på avgiftshöjningar med 5% per 1 januari 2023 och 8% per 1 januari 2024 samt minskade kostnader för planerade underhåll. Styrelsen kommer att föreslå föreningsstämman att vi från den 1 april 2025 upphör med avsättningen till inre reparationsfond, vilket förbättrar föreningens resultat med knappt 46 000 kr på årsbasis. En eventuell höjning av årsavgifterna kommer att ske under 2025. Enligt underhållplan har föreningen inga större underhåll planerade det närmsta året. Då föreningen har låg skuldsättning per kvadratmeter så bör föreningen kunna erhålla nya lån till en bra ränta även om inga nya lån planeras för det närmsta året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 375	1 498 943	189 199	-320 777
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-320 777	320 777
Förändring av yttre rep.fond		-185 068	185 068	
Årets resultat				-196 761
Belopp vid årets utgång	97 375	1 313 875	53 490	-196 761

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	53 490
Årets resultat	-196 761
<i>Summa</i>	<i>-143 271</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-143 271
<i>Summa</i>	<i>-143 271</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 959 203	1 902 563
Övriga rörelseintäkter	4	12 310	83 719
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 971 513	1 986 282
Rörelsekostnader			
Drift	5	-1 059 439	-1 055 971
Underhåll	6	-100 611	-276 809
Övriga externa kostnader	7	-291 099	-361 539
Personalkostnader	8	-61 692	-57 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 810	-325 467
Summa rörelsekostnader		-1 846 651	-2 077 413
Rörelseresultat		124 862	-91 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		537	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 160	-229 689
Summa finansiella poster		-321 623	-229 646
Resultat efter finansiella poster		-196 761	-320 777
Resultat före skatt		-196 761	-320 777
Årets resultat		-196 761	-320 777

f

BALANSRÄKNING

1

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	9 213 395	9 538 862
Inventarier, verktyg och installationer	10	98 425	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 311 820</i>	<i>9 538 862</i>

Summa anläggningstillgångar

9 311 820

9 538 862

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		52	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	61 444
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>52</i>	<i>61 490</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		523 345	425 165
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>523 345</i>	<i>425 165</i>

Summa omsättningstillgångar

523 397

486 655

SUMMA TILLGÅNGAR

9 835 217

10 025 517

2024-08-31 2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		97 375	97 375
Fond för yttre underhåll		1 313 875	1 498 943
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 411 250</i>	<i>1 596 318</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		53 490	189 199
Årets resultat		-196 761	-320 777
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-143 271</i>	<i>-131 578</i>

Summa eget kapital		1 267 979	1 464 740
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11 12, 13	7 539 464	7 575 364
------------------------------------	--------------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder		7 539 464	7 575 364
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	158 400	191 400
Förskott från kunder		384 643	369 780
Leverantörsskulder		51 099	70 790
Skatteskulder		7 287	5 873
Övriga skulder		8 335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 010	347 570

Summa kortfristiga skulder		1 027 774	985 413
-----------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 835 217	10 025 517
---------------------------------------	--	------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-09-01
2024-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	124 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	333 810
Erhållen ränta	537
Erlagd ränta	-322 160
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>137 049</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	61 438
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	42 361

Kassaflöde från den löpande verksamheten 240 848

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-106 768
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -106 768

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-35 900
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -35 900

Årets kassaflöde 98 180

Likvida medel vid årets början	425 165
Likvida medel vid årets slut	523 345



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 Nettoomsättningens innehåll

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	1 812 003	1 755 188
Hyra lokaler	75 900	82 750
Hyra parkering	71 300	64 625
Summa	1 959 203	1 902 563

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023/2024	2022/2023
Fakturerad påminnelse/indrivningskostnad	115	0
Övr ersättningar och intäkter	12 195	4 490
Erhållet elstöd	0	79 229
Summa	12 310	83 719

Not 5 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel tjänst	41 818	19 504
Sotning	0	12 522
Hushållsel	233 727	393 170
Fjärrvärme	353 882	246 607
Vatten	162 490	146 773
Sophämtning	75 815	62 769
Fastighetsförsäkring	27 275	24 356
Kabel-TV	73 501	69 147
Övrigt	9 661	8 425
Fastighetsskatt	74 420	72 698
Obligatoriska besiktningkostnader	6 850	0
Summa	1 059 439	1 055 971

Not 6	Underhåll	2023/2024	2022/2023
	Löpande underhåll	100 611	39 866
	Periodiskt underhåll	0	236 943
	Summa	100 611	276 809

Not 7	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Fastighetsskötsel och förvaltning	208 644	273 989
	Revisionsarvode	14 000	12 188
	Redovisningstjänster	60 000	60 000
	Övrigt	8 455	5 207
	Advokatkostnader	0	10 155
	Summa	291 099	361 539

Not 8	Medelantalet anställda	2023/2024	2022/2023
	Medelantalet anställda	0	0

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	803 590	803 590
	Utgående anskaffningsvärden	803 590	803 590
	Ingående avskrivningar	-719 200	-719 200
	Utgående avskrivningar	-719 200	-719 200
	<i>Om- och tillbyggnad</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	16 886 451	16 886 451
	Utgående anskaffningsvärden	16 886 451	16 886 451
	Ingående avskrivningar	-7 431 979	-7 106 512
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-325 467	-325 467
	Utgående avskrivningar	-7 757 446	-7 431 979
	Redovisat värde	9 213 395	9 538 862

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	253 076	253 076
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	106 768	0
	Utgående anskaffningsvärden	359 844	253 076
	Ingående avskrivningar	-253 076	-253 076
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 343	0
	Utgående avskrivningar	-261 419	-253 076
	Redovisat värde	98 425	0

Not 11	Långfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 905 864	6 809 764

Not 12	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-08-31	2023-08-31
	Föreningens banklån som uppgår till 7 697 864 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	7 539 464	7 575 364
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	158 400	191 400

Not 13	Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckningar	9 400 000	9 400 000
	Summa ställda säkerheter	9 400 000	9 400 000

h

UNDERSKRIFTER

Falun 2025-02-03


Leif Månsson


Marianne Sylsjö


Birgit Hedman


Johan Bengtsson


Erik Kajblad

Vår revisionsberättelse har lämnats **2025-02-11**



Lisa Borgert Isaks
LR Revision Falun/Leksand AB



Linnea Bergström
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 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2023-09-01—2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i

Sverige. 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 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.

Falun den 11 februari 2025



Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor



Linnea Bergström
Av föreningen vald revisor