



Årsredovisning för  
**Brf Bryggeriet**  
716406-8749  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bryggeriet, 716406-8749, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Anne-Marie Landin	Ordförande	2020
Lennart Bensefelt	Ledamot	2020
Mirtha Robert	Ledamot	2021
Olle Olsson	Ledamot	2020
Alf Svensson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Adam Zeyara	Suppleant	2020
Patrick Nilsson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Ingmar Jönsson	Sammanställande	2020
Paul Yaacoub		2020
Tomas Nilsson		2020

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

#### Lägenhetsfördelning

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

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

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Avtalstid t.o.m.
Lundafastigheter	186 kvm	2021-06-30

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-13.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

HSB (avslutat 2019-12-31)	Teknisk förvaltning
Hagtorn Fastighetsservice (start 2020-01-01)	Teknisk förvaltning
Annas Trädgårdstjänst	Mark- och trädgårdsunderhåll
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Dalby Fastighetsservice	Städning
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Avarn Security	Bevakning
Brandservice Örestad	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Assa Abloy	Serviceavtal portar
Kraftringen	Serviceavtal värmesystem
Telia	Serviceavtal bredband

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

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 107 502 kr och planerat underhåll för 269 257 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt underhållsplan avsätts det 392 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 46 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Årsavgiften anpassas för att täcka avsättningen till yttre fonden samt de årliga avskrivningarna.

Tidigare utfört underhåll	År
Inkoppling av varmvatten till samtliga tvättmaskiner	2017
Automatisk belysning i förrådsutrymmen	2017
Målning av förrådsgångar, barnvagnsförråd och cykelförråd	2017
Byte av garageport	2017
Borttagning av mossor på tak och kontroll av tak	2017
Nytt bokningssystem (Bokatvättid.se) för tvättstugorna	2017
Byte av belysning i gemensamhetslokal	2018
Energideklaration/radonmätning	2018
Installation av säkerhetsdörrar	2018
Plastmatta bytt i källarplan uppgång 3C	2018
Byte av tvättmaskin i tvättstuga nr 2 i uppgång 3A	2018
Byte av kallmangel i tvättstuga i uppgång 3A	2018
Byte av låscylinrar till 7st trappförråd och 6st städskrubbar	2019
Betongelement på fasad med rostangrepp lagat	2019
Fogning av delning mellan huskropparna för Hus A utförd	2019
Dörrar av trä utomhus målade (återvinningsrum, cykelförråd, etc)	2019
Ljudisolerplattor i tak vid hiss utbyta i entré 3D, E och F	2019
Byte av tvättmaskin i tvättstuga nr 4, uppgång 3E-F	2019
OVK besiktning och byte av filter	2019
<b>Innergård/trädgård</b>	
Fortsatt beskärning av buskar i trädgård	2017-2020
<b>Framtida planerat underhåll</b>	
Byte av samtliga hissar (7st)	2020
Renovering av toalett/dusch vid gästrum och toalett i gemensamhetslokal	2020
Renovering av toalett + duschkabin vid tvättstuga i uppgång 3A	2020
Fogning mellan tegelsten och stående betongelement vid balkonger	2020
Målning av fönster samt rötskadade delar lagas	2020
Belysning och eluttag vid grillplats	2020
Byte av expansionskärl till värmesystemet	2020
Plattsättning (hörnan vid 3G)	2020

CH

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

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

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

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 6 överlåtelse.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 124 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 april 2012 då avgifterna sänktes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	5 133	5 039	5 019	5 033
Resultat efter finansiella poster	633	683	630	596
Förändring av underhållsfond	123	375	-145	138
Resultat efter fondförändringar	510	308	775	458
Soliditet %	24	23	20	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	576	576	576	576
Driftskostnad, kr / kvm	264	253	250	264
Ränta, kr / kvm	51	49	49	50
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	46	46	16	16
Lån, kr / kvm	3 638	3 690	3 968	4 051
Snittränta (%)	1,39	1,34	1,24	1,25

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 871 600</b>	<b>4 891 351</b>	<b>2 016 881</b>	<b>682 869</b>
Disposition enligt föreningsstämma			682 869	-682 869
Avsättning till underhållsfond		392 000	-392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-269 257	269 257	
Årets resultat				631 302
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 871 600</b>	<b>5 014 094</b>	<b>2 577 007</b>	<b>631 302</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 699 750
Årets resultat före fondförändring	631 302
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-392 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	269 257
Summa över/underskott	3 208 309

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 208 309**

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

C  
CH

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 000 136	4 995 052
Övriga rörelseintäkter	3	133 065	43 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>5 133 201</u>	<u>5 039 003</u>
		5 133 201	5 039 003
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-107 502	-405 378
Planerat underhåll	5	-269 257	-17 423
Driftkostnader	6	-2 227 743	-2 141 552
Övriga kostnader	7	-225 367	-175 219
Personalkostnader	8	-162 867	-161 939
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 083 546	-1 043 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 076 282</u>	<u>-3 944 663</u>
		1 056 919	1 094 340
<b>Rörelseresultat</b>			
		1 056 919	1 094 340
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 089	5 851
Räntekostnader		-426 980	-417 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-423 891</u>	<u>-411 471</u>
		633 028	682 869
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		633 028	682 869
<b>Resultat före skatt</b>		633 028	682 869
Årets skattekostnader		-1 726	-
<b>Årets resultat</b>		<u>631 302</u>	<u>682 869</u>

C CH



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	36 296 535	37 195 491
Inventarier, maskiner och installationer	11	467 602	550 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	11 250	11 250
		<u>36 775 387</u>	<u>37 757 057</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument	13	1 740 683	1 740 683
		<u>1 740 683</u>	<u>1 740 683</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 516 070</u>	<u>39 497 740</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 299	-
Övriga fordringar		14 403	14 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	175 649	183 446
		<u>191 351</u>	<u>197 854</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	2 724 020	1 657 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 915 371</u>	<u>1 854 913</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>41 431 441</u>	<u>41 352 653</u>

C Ah



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 871 600	1 871 600
Underhållsfond		5 014 094	4 891 351
		6 885 694	6 762 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 577 007	2 016 881
Årets resultat		631 302	682 869
		3 208 309	2 699 750
<b>Summa eget kapital</b>		10 094 003	9 462 701
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	9 400 000	30 823 244
		9 400 000	30 823 244
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	21 335 781	349 852
Leverantörsskulder		137 771	319 613
Skatteskulder		20 150	11 990
Övriga skulder		39 436	34 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	404 300	350 837
		21 937 438	1 066 708
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		41 431 441	41 352 653

C dk

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 055 193	1 094 340
Avskrivningar	1 083 546	1 043 152
	<u>2 138 739</u>	<u>2 137 492</u>
Erhållen ränta	3 089	5 851
Erlagd ränta	-426 980	-417 322
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>1 714 848</u>	<u>1 726 021</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	6 503	-3 664
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-115 199	-285 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>1 606 152</u>	<u>1 437 079</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-101 876	-1 497 385
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-101 876</u>	<u>-1 497 385</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	43 008 643	-
Amortering av låneskulder	-43 445 958	-2 349 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-437 315</u>	<u>-2 349 852</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>1 066 961</u>	<u>-2 410 158</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 657 059</u>	<u>4 067 217</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 724 020</u>	<u>1 657 059</u>

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

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

c  
CAH

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

### **Tillkommande utgifter**

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

15-120 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-16 år

C CK

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 763 748	4 763 748
Hyror lokaler	229 188	224 104
Hyror p-platser/garage	7 200	7 200
<b>Summa</b>	<b>5 000 136</b>	<b>4 995 052</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 000	10 000
Överlåtelseavgifter	3 464	9 050
Övriga intäkter	61 933	24 901
Försäkringsersättningar	59 668	-
<b>Summa</b>	<b>133 065</b>	<b>43 951</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 604	24 114
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 115	5 793
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 857	73 880
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	18 523
VA & sanitet, installationer	22 656	34 650
Värme, installationer	5 851	1 927
Ventilation, installationer	29 111	22 503
El, installationer	938	-
Hiss	10 125	4 985
Övriga installationer	756	47 010
Huskropp	-	-5 665
Vattenskador	7 246	177 158
Klottersanering	3 243	-
Övrigt	-	500
<b>Summa</b>	<b>107 502</b>	<b>405 378</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	44 824	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	49 235	17 423
Huskropp, tak	17 648	-
Huskropp, fasader	157 550	-
<b>Summa</b>	<b>269 257</b>	<b>17 423</b>

C CH

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	161 875	151 135
Teknisk förvaltning	335 320	316 245
Besiktningkostnader	84 132	5 990
Bevakningskostnader	47 864	46 558
Gångbanerenhållning	30 189	27 836
Snöröjning	6 132	37 206
Serviceavtal	120 234	109 409
Förbrukningsmaterial	19 107	25 633
Övriga utgifter för köpta tjänster	383	8 225
El	197 462	195 965
Uppvärmning	731 477	743 267
Vatten och avlopp	177 788	173 540
Avfallshantering	94 651	89 026
Försäkringar	62 050	56 411
Systematiskt brandskyddsarbete	5 751	2 591
Kabel-TV	49 214	44 232
Bredband	94 050	98 894
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 064	9 389
<b>Summa</b>	<b>2 227 743</b>	<b>2 141 552</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 400
Kostnader för transportmedel	138	-
Kontorsmaterial och trycksaker	459	3 641
Tele och post	5 316	6 129
Förvaltningskostnader	124 572	126 091
Revision	17 125	16 000
Bankkostnader	1 869	1 397
IT-tjänster	6 888	7 551
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 250	7 110
Övriga externa kostnader	61 751	1 900
<b>Summa</b>	<b>225 367</b>	<b>175 219</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	130 952	126 550
Övriga kostnadsersättningar	3 900	5 400
<b>Summa</b>	<b>134 852</b>	<b>131 950</b>
Sociala avgifter	28 015	29 989
<b>Summa</b>	<b>162 867</b>	<b>161 939</b>

L CH

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	967 832	950 826
Inventarier, maskiner och installationer	115 714	92 326
<b>Summa</b>	<b>1 083 546</b>	<b>1 043 152</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	47 433 737	47 433 737
-Mark	3 001 000	3 001 000
-Pågående nyanläggningar	11 250	11 250
	<u>50 445 987</u>	<u>50 445 987</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	68 876	-
	<u>68 876</u>	<u>-</u>
	<b>50 514 863</b>	<b>50 445 987</b>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 239 246	-12 288 420
	<u>-13 239 246</u>	<u>-12 288 420</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-967 832	-950 826
	<u>-967 832</u>	<u>-950 826</u>
	<b>-14 207 078</b>	<b>-13 239 246</b>
	<b>36 307 785</b>	<b>37 206 741</b>
<b>Redovisat värde</b>		
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 295 535	34 194 491
Mark	3 001 000	3 001 000
Pågående nyanläggningar	11 250	11 250
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	165 000 000	148 000 000
Lokaler	3 106 000	2 412 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>168 106 000</b>	<b>150 412 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	86 282 000	83 227 000

C  
gh

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 133 565	937 167
	<u>1 133 565</u>	<u>937 167</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 000	196 398
	<u>33 000</u>	<u>196 398</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 166 565</b>	<b>1 133 565</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-583 249	-490 923
	<u>-583 249</u>	<u>-490 923</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-115 714	-92 326
	<u>-115 714</u>	<u>-92 326</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-698 963</b>	<b>-583 249</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>467 602</b>	<b>550 316</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	10 000
Förutbetalda kostnader	175 649	173 446
<b>Summa</b>	<b>175 649</b>	<b>183 446</b>

## Not 13 Övriga finansiella instrument

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Redovisat värde</b>		
Långräntefond	1 740 683	1 740 683
	<u>1 740 683</u>	<u>1 740 683</u>

På balansdagen uppgår marknadsvärdet till 2 041 749 kr.  
Balansdagen föregående år (2018-12-31) 2 016 525 kr.

## Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 200	-
Transaktionskonto Handelsbanken	1 884 130	838 645
Transaktionskonto Handelsbanken	17 465	-
Transaktionskonto SBAB	821 224	818 414
<b>Summa</b>	<b>2 724 020</b>	<b>1 657 059</b>

C CK



### Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 335 781	349 852
Förfaller 2-5 år från balansdagen	400 000	1 399 408
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 000 000	29 423 836
<b>Summa</b>	<b>30 735 781</b>	<b>31 173 096</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	30 735 781	31 173 096
<b>Summa</b>	<b>30 735 781</b>	<b>31 173 096</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB**	1,05 %	2020-03-04	9 063 441	-	124 200	8 939 241
SBAB*	1,31 %	2020-01-17	9 625 000	-	125 000	9 500 000
SBAB	1,93 %	2025-01-17	9 625 000	-	125 000	9 500 000
SBAB	1,01 %	2020-05-04	2 859 655	-	63 115	2 796 540
<b>Summa</b>			<b>31 173 096</b>	<b>-</b>	<b>437 315</b>	<b>30 735 781</b>

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

\* Lånet har per förfalldatum lagts om hos SBAB till ränta 1,23 % med bindningstid till 2023-12-06.

\*\* Lånet har per förfalldatum lagts om hos SBAB till ränta 1,02 % med bindningstid till 2021-03-04.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-	31 611
Förutbetalda intäkter	243 680	144 779
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Upplupna driftskostnader	143 620	157 947
<b>Summa</b>	<b>404 300</b>	<b>350 837</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	46 431 000	46 431 000
Fastighetsinteckningar	46 431 000	46 431 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 431 000</b>	<b>46 431 000</b>

C CK

## Underskrifter

Lund, 2020-04-29



Anne Landin  
Styrelseordförande



Lennart Bensefelt



Mirtha Robert



Olle Olsson



Alf Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bryggeriet org.nr 716406-8749

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggeriet för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bryggeriet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/4 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor