

BRF BRYGGERIET



Årsredovisning för

Brf Bryggeriet

716406-8749

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bryggeriet, 716406-8749, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2018, föreningens 34:e verksamhetsår.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lennart Bensefelt	Ordförande	2020
Anne Landin	Vice ordförande	2020
Paul Yaacoub	Kassör	2019
Simon Gidstedt	Sekreterare	2020
Mirtha Robert	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Olle Olsson	Suppleant	2019
Adam Zeyara	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
------------------	----------------------	--

Valberedning

Ingemar Jönsson	Sammanställande	2019
Paula Bränd		2019
Tomas Nilsson		2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bryggeriet 5 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 95 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Norra Promenaden 3.

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Varmgarage med 50 platser finns, 48 platser med bostadsrätt (ingår i lägenheten, andelstalet 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:	1 357 kvm

Lokalförteckning

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

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

Bredablick Förvaltning
HSB
Annas Trädgårdstjänst
Com Hem
Com Hem
Dalby Fastighetsservice
Krafringen
Krafringen
Avarn Security Services
NOMOR
Schindler Hiss
Krafringen
Telia
Assa Abloy

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Skötsel mark- och trädgårdsunderhåll
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Bevakning
Skadedyrsbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal bredband
Serviceavtal portar



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 405 378 kr och planerat underhåll för 17 423 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.

Enligt underhållsplan avsätts det 392 000 kr för 2018 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.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Renovering av pergola	2016
Stampolning	2016
Rensning av frånluftskanaler från badrum	2016
OVK ventilationsöversyn, funktionskontroll	2016
Tvättning av burspråk	2016
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 mossa 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

Innergård/trädgård

Fortsatt beskärning av buskar i trädgård 2016-2019

Framtida planerade åtgärder

Renovering av toalett/dusch vid gästrum och toalett gemensamhetslokal	2019
Mur/häck mot Kävlingevägen	2019
Byte av låscylinrar till 7st trappförråd och 6st städskrubbar	2019
Betongelement på fasad med rostsprängning lagas	2019
Dörrar av trä utomhus målas (återvinningsrum, cykelförråd, etc)	2019
Trä på undersidan av entréportaler målas	2019
Dörrar i entréer (förråd/tvättstugor) bättringmålas/lackas	2019
Utbyte av ljudisolerplattor i entréer	2019
Byte av tvättmaskin i tvättstuga nr 4	2019
OVK besiktning och byte av filter	2019

⌋

OB CA

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018 där 45 personer deltog varav 43 röstberättigade. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Två extra föreningsstämmor har hållits för att besluta om nya stadgar.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 124 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna sänktes med 5 %. Ingen höjning av avgifterna har skett under 2018.

Allmänt om verksamheten

Lån

Föreningen har i början av 2015 lagt om lånen från Stadshypotek till SBAB. I samband med omläggningen bands 10 miljoner på 10 år med en ränta på 1,93 %, 10 miljoner bands på 5 år med en ränta på 1,31 % och ca 14 miljoner med rörlig ränta på för närvarande 0,78 %.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNR 2012:1 (K3 regelverk). Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och att reglerna för avskrivningar har förändrats. Hela fastigheten är ny indelad i olika komponenter (t.ex. stammar, tak, fönster, mm) och som skrives av på olika tider enligt den förväntade livslängden för komponenterna. Ingen omräkning av nyckeltalen för tidigare perioder har gjorts.

Förväntad utveckling i föreningen

Styrelsen strävar efter att hålla kostnadsutvecklingen på en kontrollerad nivå för att inte behöva höja avgifterna de närmaste åren. För att ha kontroll på kostnadsutvecklingen så arbetar styrelsen utifrån en underhållsplan med sikte på de närmaste 5 åren.

Tack

Styrelsen vill på föreningens vägnar varmt tacka dem som under året arrangerat olika gemensamma aktiviteter.

C

CB CK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 039	5 019	5 033	5 010
Resultat efter finansiella poster	683	630	596	50
Förändring av underhållsfond	375	-145	138	138
Resultat efter fondförändringar	308	775	458	-88
Soliditet %	23	20	19	18
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	576	576	576	576
Driftskostnad, kr / kvm	253	250	264	280
Ränta, kr / kvm	49	49	50	60
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	46	16	16	16
Lån, kr / kvm	3 690	3 968	4 051	4 154
Snittränta (%)	1,26	1,24	1,25	1,43

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 871 600	4 516 774	1 761 861	629 597
Disposition enligt föreningsstämma			629 597	-629 597
Avsättning till underhållsfond		392 000	-392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 423	17 423	
Årets resultat				682 869
Vid årets slut	1 871 600	4 891 351	2 016 881	682 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 391 458
Årets resultat före fondförändring	682 869
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-392 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 423
Summa över/underskott	2 699 750

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 699 750**

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

Handwritten initials: B and CH

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 995 052	4 990 424
Övriga rörelseintäkter	3	43 951	28 076
Summa rörelseintäkter		5 039 003	5 018 500
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-405 378	-239 451
Planerat underhåll	5	-17 423	-283 375
Fastighetsavgift/skatt		-151 135	-149 045
Driftskostnader	6	-1 990 417	-1 961 012
Övriga kostnader	7	-175 219	-187 132
Personalkostnader	8	-161 939	-163 721
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 043 152	-996 053
Summa rörelsekostnader		-3 944 663	-3 979 789
Rörelseresultat		1 094 340	1 038 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 851	7 352
Räntekostnader		-417 322	-416 466
Summa finansiella poster		-411 471	-409 114
Resultat efter finansiella poster		682 869	629 597
Resultat före skatt		682 869	629 597
Årets resultat		682 869	629 597

↳

db CAH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	37 195 491	36 856 580
Inventarier, maskiner och installationer	11	550 316	446 244
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	11 250	-
		<u>37 757 057</u>	<u>37 302 824</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	13	1 740 683	1 740 683
		<u>1 740 683</u>	<u>1 740 683</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 497 740</u>	<u>39 043 507</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 408	33 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	183 446	160 572
		<u>197 854</u>	<u>194 190</u>
Kassa och bank	14	1 657 059	4 067 217
Summa omsättningstillgångar		<u>1 854 913</u>	<u>4 261 407</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 352 653</u>	<u>43 304 914</u>

C

CB CR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 871 600	1 871 600
Underhållsfond		4 891 351	4 516 774
		<u>6 762 951</u>	<u>6 388 374</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 016 881	1 761 861
Årets resultat		682 869	629 597
		<u>2 699 750</u>	<u>2 391 458</u>
Summa eget kapital		<u>9 462 701</u>	<u>8 779 832</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	30 823 244	33 173 096
		<u>30 823 244</u>	<u>33 173 096</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	349 852	349 852
Leverantörsskulder		319 613	305 312
Skatteskulder		11 990	12 425
Övriga skulder		34 416	36 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	350 837	648 371
		<u>1 066 708</u>	<u>1 351 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 352 653</u>	<u>43 304 914</u>

←

db CH

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 094 340	1 038 711
Avskrivningar	1 043 152	996 053
	2 137 492	2 034 764
Erhållen ränta	5 851	7 352
Erlagd ränta	-417 322	-416 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 726 021	1 625 650
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 664	124 050
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-285 278	19 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 437 079	1 768 962
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 497 385	-265 977
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 497 385	-265 977
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 349 852	-349 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 349 852	-349 852
Årets kassaflöde	-2 410 158	1 153 133
Likvida medel vid årets början	4 067 217	2 914 084
Likvida medel vid årets slut	1 657 059	4 067 217

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

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

CB *CH*

Noter

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

Inventarier, maskiner och installationer

15-120 år

5-10 år

↳

sb ck

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 763 748	4 763 748
Hyror lokaler	224 104	220 376
Hyror p-platser/garage	7 200	6 300
Summa	4 995 052	4 990 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övernattningsslägenhet	10 000	10 900
Överlåtelseavgifter	9 050	9 384
Övriga intäkter	24 901	7 792
Summa	43 951	28 076

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	-	5 609
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 114	38 624
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 793	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	73 880	31 463
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 523	19 215
VA & sanitet, installationer	34 650	46 749
Värme, installationer	1 927	2 871
Ventilation, installationer	22 503	21 470
El, installationer	-	5 010
Hiss	4 985	3 026
Övriga installationer	47 010	-
Huskropp	-5 665	-
Vattenskador	177 158	61 956
Klottersanering	-	3 458
Övrigt	500	-
Summa	405 378	239 451

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 423	148 375
Huskropp, tak	-	135 000
Summa	17 423	283 375

C

JB CK

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Teknisk förvaltning	175 839	213 015
Fastighetsförvaltning utöver avtal	20 245	431
Städning	120 161	113 292
Besiktning	5 990	4 022
Bevakningskostnader	46 558	45 234
Gångbanerenshållning	27 836	27 434
Snöröjning	37 206	11 284
Serviceavtal	109 409	99 559
Förbrukningsmaterial	25 633	18 072
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 225	16 862
El	195 965	170 397
Uppvärmning	743 267	782 488
Vatten och avlopp	173 540	162 985
Avfallshantering	89 026	85 739
Försäkringar	56 411	56 648
Systematiskt brandskyddsarbete	2 591	1 785
Kabel-TV	44 232	48 948
Internet	98 894	94 051
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 389	8 766
Summa	1 990 417	1 961 012

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 400	1 690
Kontorsmateriel och trycksaker	3 641	724
Tele och post	6 129	5 280
Ekonomisk förvaltning	102 084	101 792
Övriga förvaltningskostnader	24 007	20 965
Revision	16 000	37 813
Jurist- och advokatkostnader	-	342
Bankkostnader	1 397	2 877
IT-tjänster	7 551	839
Övriga externa tjänster	-	6 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 110	7 110
Övriga externa kostnader	1 900	1 700
Summa	175 219	187 132

↪

cb ck

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	126 550	120 551
Övriga kostnadsersättningar	5 400	5 400
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	3 970
Summa	131 950	129 921
Sociala avgifter	29 989	33 800
Summa	161 939	163 721

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	950 826	934 706
Inventarier, maskiner och installationer	92 326	61 347
Summa	1 043 152	996 053

↩

ds CA

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	46 144 000	46 144 000
-Mark	3 001 000	3 001 000
	<u>49 145 000</u>	<u>49 145 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 289 737	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	11 250	-
	<u>1 300 987</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	50 445 987	49 145 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 288 420	-11 353 714
	<u>-12 288 420</u>	<u>-11 353 714</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-950 826	-934 706
	<u>-950 826</u>	<u>-934 706</u>
Utgående avskrivningar	-13 239 246	-12 288 420
Redovisat värde	37 206 741	36 856 580
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 194 491	33 855 580
Mark	3 001 000	3 001 000
Pågående nyanläggningar	11 250	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	2 412 000	2 412 000
Totalt taxeringsvärde	150 412 000	150 412 000
<i>Varav byggnader</i>	83 227 000	83 227 000

←

OB *CDL*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 133 565	671 190
	1 133 565	671 190
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	196 398	265 977
	196 398	265 977
Utgående anskaffningsvärden	1 329 963	937 167
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-490 923	-429 576
	-490 923	-429 576
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-92 326	-61 347
	-92 326	-61 347
Utgående avskrivningar	-583 249	-490 923
Redovisat värde	550 316	446 244

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	10 000	-
Förutbetalda kostnader	173 446	160 572
Summa	183 446	160 572

Not 13 Långräntefond

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 740 683	1 740 683
Utgående redovisat värde	1 740 683	1 740 683

På balansdagen uppgår marknadsvärdet till 2 016 525.
Balansdag föregående år (2017) 2 000 804.

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	838 645	1 791 275
Transaktionskonto Handelsbanken	-	463 242
Transaktionskonto SBAB	818 414	1 812 700
Summa	1 657 059	4 067 217





Not 15 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	349 852	349 852
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 399 408	1 399 408
Förfaller senare än fem år från balansdagen	29 423 836	31 773 688
Summa	31 173 096	33 522 948

Not 16 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	31 173 096	33 522 948
Summa	31 173 096	33 522 948

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,76 %	2019-03-04	9 162 801	-	99 360	9 063 441
SBAB	1,31 %	2020-01-17	9 725 000	-	100 000	9 625 000
SBAB	1,93 %	2025-01-17	9 725 000	-	100 000	9 625 000
SBAB	0,65 %	2019-05-02	4 910 147	-	2 050 492	2 859 655
Summa			33 522 948	-	2 349 852	31 173 096

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	31 611	33 123
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	144 779	463 459
Upplupna revisionsarvodena	16 500	16 500
Upplupna kostnader	157 947	135 289
Summa	350 837	648 371

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	46 431 000	46 431 000
Summa ställda säkerheter	46 431 000	46 431 000

↳

AB AH

Underskrifter


Lund, 2019-05-14



Lennart Bensefelt



Anne Landin



Simon Gidstedt



Mirtha Robert



Paul Yaacoub

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-17
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 2018.

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 2018 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 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 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

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Malmö den 17/5 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor