

Årsredovisning

för

Brf Bryggaren

716422-6412

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30

Styrelsen för Brf Bryggaren, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar med totalt 19 bostadsrätter.

Den totala boytan är 1.776 kvm. I fastigheten finns också 3 hyresrättslokaler med en total uthyrbningsbar yta om 193 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
2 st	2 rum och kokvrå
4 st	2 rum och kök
5 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppfastighetsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen i Trygg-Hansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 140 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 698 000 kr och markvärde 13 442 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Fastighetsskötseln och lokalvården har ombesörjts av PD Miljövårdsservice.

Avsättning till yttre fond

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll göras med 65 000 kr, vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens byggnadskostnad.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick den 30 juni 2017 till 16 940 000 kronor lånevillkoren framgår av tilläggsupplysningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i 5 december 2016 haft följande sammansättning:

Jarl Westin	Ledamot
Ola Magnusson	Ledamot
Inhie Yang	Ledamot
Ingegerd Edselius	Ledamot
Oskar Hörnell	Ledamot
Alf Wallén	Suppleant
David Thorängen	Suppleant

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Inget arvode har utgått till styrelsen under året.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Ordinarie
Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler Suppleant
Folkesson Råd & Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2017-06-30 25 medlemmar fördelade på 19 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

e

Flerårsöversikt (tkr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 526	1 514	1 496	1 476	1 463
Resultat efter finansiella poster	76	3	-206	-118	221
Soliditet (%)	42	42	41	41	41
Lån per kvm bostadsyta, tkr	9 538	9 538	10 101	10 115	10 135
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	557	549	549	536	524

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 927 373	3 953 000	812 045	-136 875	2 959	12 558 502
Disposition av föregående års resultat:			65 000	-62 041	-2 959	0
Årets resultat					76 360	76 360
Belopp vid årets utgång	7 927 373	3 953 000	877 045	-198 916	76 360	12 634 862

✓

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-198 916
årets vinst	76 360
	-122 556

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 000
i ny räkning överföres	-187 556
	-122 556

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 525 774	1 513 852
Övriga rörelseintäkter		12	7
Summa rörelseintäkter		1 525 786	1 513 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-598 422	-639 393
Övriga externa kostnader	4	-137 188	-131 126
Avskrivningar		-297 782	-289 486
Summa rörelsekostnader		-1 033 392	-1 060 005
Rörelseresultat		492 394	453 854
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 994	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 028	-451 070
Summa finansiella poster		-416 034	-450 895
Resultat efter finansiella poster		76 360	2 959
Årets resultat		76 360	2 959

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 806 096	29 095 582
Inventarier, verktyg och installationer	6	36 954	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 843 050	29 095 582
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		51 800	51 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 800	51 800
Summa anläggningstillgångar		28 894 850	29 147 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 233	0
Övriga fordringar	7	608 707	481 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 540	38 476
Summa kortfristiga fordringar		649 480	520 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		300 000	100 000
Summa kassa och bank		300 000	100 000
Summa omsättningstillgångar		949 480	620 055
SUMMA TILLGÅNGAR		29 844 330	29 767 437

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 880 373	11 880 373
Fond för yttre underhåll		877 045	812 045
Summa bundet eget kapital		12 757 418	12 692 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-198 916	-136 875
Årets resultat		76 360	2 959
Summa fritt eget kapital		-122 556	-133 916
Summa eget kapital		12 634 862	12 558 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 940 000	16 940 000
Summa långfristiga skulder		16 940 000	16 940 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 161	34 227
Skatteskulder		3 557	2 667
Övriga skulder		11 233	17 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	219 517	214 397
Summa kortfristiga skulder		269 468	268 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 844 330	29 767 437

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 80 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter	989 250	974 640
Hyror lokaler	293 836	282 724
P-plats och garage	236 088	249 888
Övriga objekt	6 600	6 600
	1 525 774	1 513 852

Not 3 Driftskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel	56 504	45 871
Städkostnader	20 686	23 012
Hyra av entrémattor	8 248	7 873
Hisservice/besiktning	14 471	12 801
Reparationer	40 511	69 768
Hissreparationer	0	17 294
Trädgård och utemiljö	1 482	0
Planerat underhåll	0	22 118
Fastighetsel	89 006	84 918
Uppvärmning	217 599	204 173
Vatten och avlopp	67 391	62 616
Avfallshantering	19 468	20 080
Försäkringskostnader	29 784	26 610
Självrisker	0	7 100
Kabel-tv	25 819	25 187
Förbrukningsinventarier	4 032	8 516
Förbrukningsmaterial	3 422	1 456
	598 423	639 393

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	-2017-06-30	-2016-06-30
Fastighetsskatt	37 400	37 400
Fastighetsavgift	24 985	24 092
Telefoni	3 900	2 907
Porto	1 200	1 180
Revisionsarvode	11 785	13 537
Ekonomisk förvaltning	44 628	45 249
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	3 150
Underhållsplan	11 289	0
Gåvor	0	1 024
Övriga poster	0	588
	137 187	131 127

Not 5 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 516 008	21 516 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 516 008	21 516 008
Ingående avskrivningar	-2 120 426	-1 830 940
Årets avskrivningar	-289 486	-289 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 409 912	-2 120 426
Redovisat värde mark	9 700 000	9 700 000
Utgående värde mark	9 700 000	9 700 000
Utgående redovisat värde	28 806 096	29 095 582
Taxeringsvärden byggnader	20 698 000	20 698 000
Taxeringsvärden mark	13 442 000	13 442 000
	34 140 000	34 140 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-06-30	2016-06-30
Inköp	45 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250	
Årets avskrivningar	-8 296	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 296	0
Utgående redovisat värde	36 954	0

Not 7 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	1 711	1 698
Avräkningskonto förvaltare	606 996	479 881
	608 707	481 579

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastum UBC, förvaltningsarvode	15 177	11 704
Trygg-Hansa försäkringspremie	7 697	6 693
Returpappercentralen	3 717	3 717
Com Hem	6 506	6 404
Uppsala Vatten, avfall	1 210	1 006
Uppsala Vatten, vatten	5 234	3 913
Relita		1 645
PD Miljövårdsservice, trappstäd		3 394
	39 541	38 476

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Stadshypotek	1,48	2020-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,62	2018-09-30	3 960 000	3 960 000
Stadshypotek	3,62	2018-09-30	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek	2,15	2019-09-30	6 000 000	6 000 000
			16 940 000	16 940 000


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader	36 942	36 942
Revision	12 000	12 000
Fastighetsel	7 353	6 061
Fjärrvärme	9 345	7 925
Trappstäd	1 743	
Förutbetalda avgifter och hyror	152 134	151 468
	219 517	214 396


Not 11 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	23 834 250	23 834 250
	23 834 250	23 834 250


Uppsala den 19/9 2017


Jarl Westin


Ola Magnusson

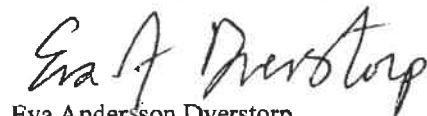

Imie Yang


Ingegerd Edselius


Oscar Hörnell

Min revisionsberättelse har lämnats

19/10 2017


Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bryggaren
Org.nr. 716422-6412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggaren för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat 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 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggaren för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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.

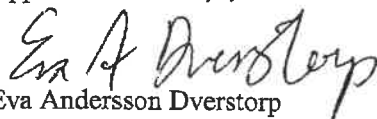
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 överträdelser 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.

Uppsala den

19/10 2017



Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor



FOLKESSON