**Årsredovisning för**

**BRF Bryggeriet**

**716421–9060**

**Räkenskapsåret**

**2020-01-01—2020-12-31**

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Bryggeriet, org.nr. 716421–9060, med säte i Norrtälje Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

**Styrelse och förvaltning**

Vid ordinarie föreningsstämma 28 april 2020 valdes Fred Rosenthal som extern ordförande, Agneta Rudert, Saga Melin, Bertrand Champdavoine, Peter Albrecht och Sigrid Zenger som ordinarie ledamöter samt Sara Ivarsson, Jonathan Vallius och Staffan Svanér som suppleanter. På grund av avflyttning lämnade Sigrid Zenger styrelsen i juni 2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 styrelsemöten. Samtliga ordinarie ledamöter och suppleanter har regelbundet kallats till varje styrelsemöte och erhållit kopia på justerade protokoll.

Styrelsen arbete har vid sidan om den löpande förvaltningen fokuserat sitt arbete på föreningens ekonomi, planering och genomförande av olika åtgärder gällande reparationer och underhåll samt regelbundna kontakter med banker och myndigheter.

För att skapa robusta rutiner har styrelsen under året förberett nya rutiner för avisering av avgifter samt hantering av inkommande fakturor. Den löpande redovisningen sköts på uppdrag av Ekonomiservice i Norrtälje AB som delger föreningen kvartalsrapporter löpande under räkenskapsåret.

Inom styrelsen har vissa ansvarsområden fördelats mellan ledamöterna omfattande fastighetsfrågor, leverantörskontakter, fakturahantering, renhållning, utebelysning och tvättstugor.

Styrelsen har under året sammanställt ett antal nyckeltal som anges nedan och där syftet är att visa utvecklingen av föreningens olika kostnader över åren.

Styrelsen har vidare uppdaterat Lägenhetspärmen med delvis nytt innehåll och pärmen kommer att delas ut till samtliga medlemmar i februari 2021.

Föreningsstämmans beslutade arvode motsvarande 47 000 kr har i december fördelats mellan ledamöter och suppleanter. Därutöver har styrelsen externa ordförande arvoderats med 20 000 kr.

**Ekonomi**

Räkenskapsåret har resulterat i ett betydande överskott beroende på något högre intäkter än budget samt väsentligt lägre kostnader. De lägre kostnaderna förklaras primärt av lägre räntekostnader samt att vissa underhållsarbeten som planerats för 2020 kommer att genomföras under 2021.

Styrelsen föreslår därför att 200 000 kr av överskottet överförs till underhållsfonden för att säkerställa att större underhållsarbeten kan finansieras under 2021. Under fjärde kvartalet beslutade styrelsen att medge en avgiftsfri månad i januari 2021 mot bakgrund av föreningens starka likvida situation.

Styrelsen ser inget behov av avgiftshöjningar under de närmaste åren och bedömer att budgeterade medel för underhåll täcker planerade åtgärder samt att underhållsfonden säkerställer en finansiering av framtida underhållsbehov.

Föreningens långfristiga lån uppgår per den 31.12 2020 till 14 248 380 kr efter att 400 000 kr amorterats under året. Under året har ett av föreningens lån förnyats med en löptid på fem år till fast ränta.

Under året har avtal med Norrtälje Energi gällande el förnyats där styrelsen valt ett-årigt avtal med fast pris.

**Nyckeltal**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **NYCKELTAL (Kr/ kvm)** | | |  |
|  | **2020** | **2019** | **2018** | **2017** | **2016** |
| Årsavgifter | 891 | 921 | 921 | 921 | 924 |
| Hyresintäkter | 3 195 | 2 603 | 2 656 | 2 623 | 2 630 |
| Fjärrvärme | 170 | 165 | 155 | 167 | 164 |
| El | 33 | 34 | 35 | 33 | 32 |
| Vatten & Avlopp | 65 | 62 | 70 | 43 | 36 |
| Renhållning | 24 | 24 | 15 | 18 | 23 |
| Försäkringspremier | 25 | 24 | 15 | 18 | 23 |
| Fastighetsskatt | 41 | 25 | 20 | 18 | 14 |
| Reparation & Underhåll | 186 | 325 | 369 | 258 | 256 |
| Hisskostnader | 12 | 9 | 5 | 0 | 0 |
| Ekonomisk Förvaltning | 22 | 23 | 21 | 22 | 20 |
| **S: A Externa kostnader** | 578 | 706 | 726 | 595 | 587 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Räntekostnader** | 87 | 121 | 140 | 150 | 170 |

**Reparationer och underhåll**

Styrelsen har under året prioriterat ett antal större åtgärder inom ramen för den kostnadsram motsvarande 500 000 kr som budgeterats för räkenskapsåret.

Genomförda åtgärder i Venus 2 omfattar;

* Omläggning av yttertak i lägenheterna 7–9
* Nya bleck under grindar
* Serviceåtgärder i tvättstugan
* Installation av detektorslampa vid röda grinden
* Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK)

Genomförda åtgärder i Venus 18 omfattar;

* Nybyggt däckförråd i garaget
* Ommålning av entrédörr
* Altan lägenhet 27 färdigställd
* Riktning av soprumsdörr
* Lister vid soptunnor
* Serviceåtgärder i tvättstugan
* Gräsarmerimg på gården med kantsten
* Ny elmätare i centralen
* Förbättrad utebelysning på gården

Därutöver har hissen i Venus 18 krävt servicearbeten och avloppen i några lägenheter i båda fastigheterna har renspolats med hjälp av entreprenör.

**Nya medlemmar**

Dawid Jernström och Paulina Munter Lgh 1101 Tullportsgatan 7

Kristina Henrysson Lgh 1004 Galles Gränd 3

**Gemensamma aktiviteter**

På grund av Corona pandemin har flera planerade gemensamma aktiviteter ställts in. Dock har traditionell vår- och höststädning av gemensamma ytor genomförts planenligt.