

Årsredovisning
för
Brf Bryggerihuset 14
769627-7453

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Brf Bryggerihuset 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2015-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen har på den gemensamma gården ett orangeri som disponeras utan kostnad av alla föreningens medlemmar enligt ett bokningssystem som föreningens Trädgårdsgrupp har initierat.

Fastigheten

Föreningens fastighet Dykärret Mindre 12 byggdes i början av 1600-talet och har värdeår 2015. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2284 kvm varav 1946kvm utgör lägenhetsyta och 338kvm utgör lokalyta. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholms Stad som löper till 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av AB Energibevakning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * 2-års besiktning efter ombyggnad med påföljande åtgärder av besiktningsanmärkingar.
- * Stadsholmens ombyggnad av entré från Nürnbergsgången med efterföljande förhandlingar avseende föreningens nyttjanderätt till nämnda entré.
- * Påbörjande av upprättande av tillägg till hyresavtal med SPR avseende lokal som föreningen hyr av Stadsholmen.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 18 medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 29 st och vid årets slut 29 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

Verksamhet
SPR Stockholm AB

Yta
338 m²

Kontraktets löptid
2025-08-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Livfors (del av perioden)	Ledamot
Eva Tael	Ledamot
Peder Stubert	Ledamot
Mikaela Nilsson	Ledamot
Matts Wäppling	Ledamot
Emma Renheim	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisor har varit Jonny Isaksson, PWC.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2017. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 89 000 000 kr.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: mark 41 000 000, bostäder 43 000 000 kr samt lokaler 5 000 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har 15 000 000 kr i lån i Swedbank Hypotek. Lånet är bundet till 2019-10-25 med en ränta på 1,51%. Detta har gett räntekostnader på 226 681 kr under 2017.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 518 418	1 501 774	277 757
Resultat efter fin. Poster	-1 145 560	-1 305 317	-1 654 442
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 708	7 708	7 708
Soliditet (%)	92,8	92,9	84,0

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 (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 313 000	29 007 000	156 000	-1 810 442	-1 305 317	204 360 241
Reserv. fond yttre underh.			89 000	-89 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 305 317	1 305 317	0
Årets resultat					-1 145 600	-1 145 600
Belopp vid årets utgång	178 313 000	29 007 000	245 000	-3 204 759	-1 145 600	203 214 641

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 115 759
reservering fond yttre underhåll	-89 000
årets förlust	-1 145 600
	-4 350 359

behandlas så att
i ny räkning överföres

-4 350 359
-4 350 359

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 518 418	1 501 774
Summa rörelseintäkter		1 518 418	1 501 774
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-762 733	-1 061 360
Övriga externa kostnader	3	-198 662	-52 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 473 677	-1 473 677
Summa rörelsekostnader		-2 435 072	-2 587 624
Rörelseresultat		-916 654	-1 085 850
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	0	7 699
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 946	-227 210
Summa finansiella poster		-228 946	-219 467
Resultat efter finansiella poster		-1 145 600	-1 305 317
Resultat före skatt		-1 145 600	-1 305 317
Årets resultat		-1 145 600	-1 305 317

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

217 733 878

219 207 555

Summa materiella anläggningstillgångar

217 733 878

219 207 555

Summa anläggningstillgångar

217 733 878

219 207 555

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

223 876

25 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

269 587

318 234

Summa kortfristiga fordringar

493 463

344 026

Kassa och bank

Kassa och bank

751 381

572 689

Summa kassa och bank

751 381

572 689

Summa omsättningstillgångar

1 244 844

916 715

SUMMA TILLGÅNGAR

218 978 722

220 124 270

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		207 320 000	207 320 000
Fond för yttre underhåll		245 000	156 000
Summa bundet eget kapital		207 565 000	207 476 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 204 759	-1 810 442
Årets resultat		-1 145 600	-1 305 317
Summa fritt eget kapital		-4 350 359	-3 115 759
Summa eget kapital		203 214 641	204 360 241

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		107 980	59 336
Skatteskulder		57 480	358 824
Övriga skulder		114 708	22 700
Förutbetalda avgifter och hyror		356 345	206 726
Upplupna kostnader	9	127 568	116 443
Summa kortfristiga skulder		764 081	764 029

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

218 978 722

220 124 270

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 150 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	844 973	844 974
Hysesintäkter lokaler, moms	557 791	439 400
Deb. fastighetsskatt, moms	109 372	196 740
Påminnelseavgift	300	240
Öres- och kronutjämning	15	19
Återbetaln. all Framtid	5 966	0
Övriga rörelseintäkter	0	20 401
	1 518 417	1 501 774

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	45 123	44 463
Fastighetsskötsel extradeb	19 156	26 813
Trädgårdsskötsel	0	8 167
Snöröjning/sandning	6 272	2 402
Städning grundavtal	33 417	34 401
Städning extradebiteringar	2 696	7 501
Rengöring/sanering	1 201	3 185
Övr. besiktn./kontroller	3 730	0
Bevakning	0	1 500
Serviceavtal	9 453	4 559
Källarutrymme	0	3 202
VA	1 844	24 450
Värme	0	3 168
Ventilation	13 740	10 287
El	3 624	0
Hissar	1 504	3 621
Gård	0	4 275
Elavgifter	120 474	141 591
Uppvärmning	233 517	185 634
Vatten	38 403	30 761
Sophämtning	29 217	24 596
Grovsopor	14 617	13 343
Fastighetsförsäkring	31 312	29 858
Tomträttsavgäld	219 700	219 883
Kabel-tv	22 592	15 727
Bredband	36 485	35 149
Fastighetsskatt	28 740	160 000
Kommunal fastighetsavgift	0	22 824
Justering fast.skatt/avgift	-154 084	0
	762 733	1 061 360

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	27 797	398
Administration, kontorsmaterie	600	0
Revisionsarvode extern revisor	31 053	14 186
Arvode ekonomisk förvaltn.	28 235	21 075
Extradeb. ekonomiskförvaltn	-2 521	13 756
Bankkostnader	3 174	3 172
Övriga externa kostnader	109 556	0
Trivselkostnader	768	0
	198 662	52 587



Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Erhållna utdelningar	0	7 699
	0	7 699

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 051 618	222 231 618
Reduktion täcks av G&L	0	-1 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 051 618	221 051 618
Ingående avskrivningar	-1 844 063	-370 386
Årets avskrivningar	-1 473 677	-1 473 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 317 740	-1 844 063
Utgående redovisat värde	217 733 878	219 207 555

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	24 389	23 182
Förutbetald kabel-TV	3 459	5 300
Förutbetald tomträttsavgäld	54 925	54 925
Förutbetald bredband	8 242	9 971
Förutbetald kostnad svenska bostäder	27 851	27 389
Förutbetald serviceavtal Nomor	4 299	6 382
Förutbetald snöröjning	4 003	3 603
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 065	6 957
Upplupen intäkt fastighetsskatt	16 964	170 340
Upplupen intäkt Glommen & Lindberg	0	10 186
Upplupen intäkt hyra	118 391	0
	269 588	318 235

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,51%	2019-10-25	15 000 000	15 000 000
			15 000 000	15 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode		
Upplupen kostnad el	27 500	27 500
Upplupen kostnad värme	9 875	14 257
Upplupen räntekostnad	42 740	30 181
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	39 638	39 637
Upplupen kostnad grovsopor	3 760	4 869
Upplupen kostnad städning	1 517	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel extradebitering	1 414	0
	1 125	0
	127 569	116 444

Stockholm den 29 / 5 2018

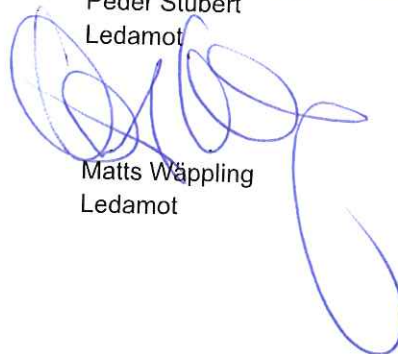
Eva Tael
Ledamot



Mikaela Nilsson
Ledamot



Peder Stubert
Ledamot



Matts Wäppling
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2018

Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggerihuset 14, org.nr 769627-7453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggerihuset 14 för räkenskapsåret 1 januari 2017 till 31 december 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis jag 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. 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 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 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 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 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 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 våra 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 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 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 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 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 för Brf Bryggerihuset 14 för räkenskapsåret 1 januari 2017 till 31 december 2017 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 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 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 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 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.

Kista den 4 juni 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson.
Auktoriserad revisor