



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 1997-01-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Styrelsen

Cecilia Therese Bielsten	Ordförande
Anna Karina Agneta Andersson	Ledamot
Helena Dahl	Ledamot
Eva Monica Gran	Ledamot
Jakob Samuel Penell	Ledamot

Sten Ove Sellin	Suppleant
Mari-Louise Thorsell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Perolof Andersson	Ordinarie Extern	Perolof Andersson Revisor
Eva Lovén	Ordinarie Intern	Mandattid utgår

Valberedning

Roger Löfstedt
Kenneth Malmsborg
Birgitta Svensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-11. Extra stämma med anledning av förslag till ändring av stadgar enligt lydelse i bilaga.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BUSKEN 4	1980	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.

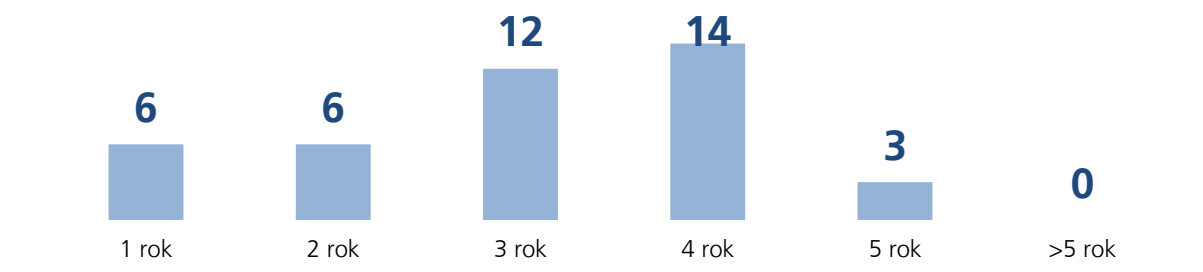
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 166 m², varav 3 831 m² utgör lägenhetsyta och 1 335 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Alt.medicinsk behandling	309 m ²	2021-08-31
Lager Lima	25 m ²	t.v.
Ateljé	10 m ²	t.v.
Restaurang	306 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Fr o m 2007
Övernattningslägenhet	Fr o m 2007
Litet bibliotek	Fr o m 2013

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny ventilationsfläkt Bredgatan 2	2019	
Energideklaration	2019	
Stambyte/relining Garvaregatan 12 och 14	2017 - 2018	Slutfört
Stambyte Bredgatan 2 och 4	2017 - 2018	
Stambyte Garvaregatan 12 och 14	2017	
Stambyte Bredgatan 2 och 4	2017	
Ny hissar	2016	
Ny belysning entré och trappor, ledlampor med automatisk tändning	2015	
Entrédörrar till fastigheten	2015	
Nytt golv i tvättstugan och målning	2015	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan	2014	
Spolning av avloppsrör i källare och garage, spolning och rengöring av pumpgrop	2013	
Lagning av garagetak	2013	
Relining av avloppsrör i alla lägenheter på Bredgatan 2 och 4	2013	
Anslutning för digital TV-mottagning i alla lägenheter	2013	
Inköp av fläktaggregat till lokal Sandgatan 1	2013	
Målning av fönster, stuprännor/hängrännor/takfot/övriga plåtdetaljer mot Strömmen och på gaveln av hus 2	2012	
Byte av styr- och reglersystem till värmeväxlare	2012	
Byte av värmeväxlare	2012	
Byte av motorer till garageportar	2012	
Installation av bredband och anslutning till alla lägenheter	2012	
Målning av fönster på gaveln av hus 1	2012	
Markförbättringar utanför hus 4 mot Garvaregatan	2011	
Ytterligare 35 cm isolering av vind i hus 2	2011	
Reparation av undertak på vinden i hus 2	2011	
Ny vägg och dörr i ateljén, Bredgatan 2	2011	
Relining av avloppsrör från garagen	2010	
Byte av frånluftsfläktar	2010	
Byte av styr- och reglersystem till frånluftsfläkt	2010	
Målning av fönster och stuprännor/hängrännor/takfot/övriga plåtdetaljer mot gården och mot Garvaregatan-Sandgatan (ner till hus 2)	2009	
Nya balkonger mot strömmen	2009	
Staket och grind mot Garvaregatan-Sandgatan	2009	
Markförbättring vid Garvaregatan-Sandgatan	2009	
Ombyggnad av värmepump	2009	
Asfaltering av nedfart till gården och parkeringen	2009	
Förbättrad belysning på gården	2009	

Byte av hisslinor i båda hissarna	2009	
Målning av plåtdetaljer på sydsidan, renovering av delar av loftgången	2008	
Staket och grindar	2007	
Målning av tak	2006	Del av fastighetens tak
Franska balkonger	2003	
Omläggning av tak	2002	Målning av del av fastighetens tak
Nya balkonger	1998	

Planerat underhåll	År	
Lagning av golvet i nedre garaget	2020	
Rensning ventkanaler, FTX-system	2020	
OVK-besiktning, FTX-system	2020	
Avloppsstammar, spolning	2020	
Garagegolv, komplettering	2021	
+dammbindning		
Rensning/justering vent.kanal F-system	2021	
fönster målning/tätning	2022	
Mangel, byte	2022	
Fönsterbleck, målning	2022	
Takplåt, bandtäckt, målning	2023	
ink.luckor mm.		
Asfaltytor, omläggning, i hörnet mellan 14 och 4	2023	
Sockel, btg, lagning/måln.15% av ytan	2024	
Stuprör, målning	2024	
Träfasad, målning	2024	
Taksprång, 2 ggr strykning	2024	
Fasadplåt, 2 ggr strykning	2024	
Midjeplåt (fasad), målning	2024	
Fasadplåt, 2 ggr strykning	2024	
Träräcke, trappa, mm målning (loftgångar)	2024	
Entréportar, loftgång (lgh),målning	2025	
Entréportar, in-och utvändig målning	2025	
Styrcentral, byte lutbehandling	2025	
Balkonger, besiktning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	BRF genom avtal med nedanstående
Hisservice	OTIS Hisservice
Städning	Östgöta Elit Städ AB
Fläktsystem och pumpar	Energi & innerklimat
Sophämtning av källsorterat avfall	IL Recycling
Snöröjning	Maskinring Öst Ekonomisk förening
Bredband	Telenor
Funktionskontroll	ÅF Kontroll
Övervakning	SOS Alarm
Garageportar	Tempus Crawford
Vatten	Norrköping vatten
Service på brandsläckare	Kidde
Hämtning av grovsopor och kärl	Norrköpings kommun
El och fjärrvärme	E.on
Digital-TV	Telenor

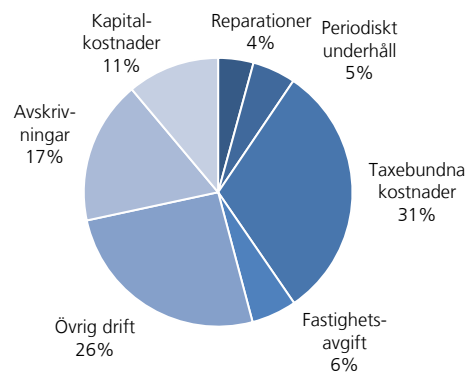
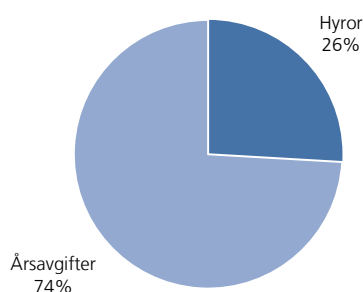
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 728 363	9 784 744
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 694 437	2 667 251
Finansiella intäkter	696	596
Ökning av kortfristiga skulder	559 448	0
	3 254 581	2 667 847
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 567 330	4 112 590
Finansiella kostnader	241 161	338 250
Ökning av kortfristiga fordringar	513 538	23 167
Minskning av långfristiga skulder	3 458 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 750 222
	5 780 030	6 724 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 202 914	5 728 363
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 525 449	-4 056 382

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar framtagna.

Underhållsplan för 2019-2048 framtagna.

Arbetet med att ombilda frisörlokalen till bostadsrätt pågår.

Förstudie för solceller, motionsrum, nytt låssystem pågår.

I maj hade vi vår årliga vårstädning med middag i gemensamhetslokalen. Detta år hölls även en höststädning med korvgrillning på gården.

Året avslutades med julfest där vi avnjöt glögg, julsmörgåsar, kaffe och musikquiz.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	516	467
Hyror/m ² hyresrättsyta	345	346	378	375
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 507	4 410	4 540	2 075
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	82	84	76	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	66	77	65
Soliditet (%)	24	18	24	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	509	-2 160	-2 423	-588
Nettoomsättning (tkr)	2 693	2 658	2 686	2 505

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 831 m² bostäder och 1 335 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 471 979	0	0	6 471 979
Fond för yttre underhåll	264 531	264 531	-226 955	226 955
S:a bundet eget kapital	6 736 510	264 531	-226 955	6 698 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 940 423	-264 531	-1 933 275	-742 617
Årets resultat	509 404	509 404	2 160 230	-2 160 230
S:a ansamlad förlust	-2 431 019	244 873	226 955	-2 902 847
S:a eget kapital	4 305 491	509 404	0	3 796 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	509 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 675 892
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-264 531</u>
summa balanserat resultat	-2 431 019

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>113 591</u>
-2 317 428

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 692 762	2 657 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 675	9 560
Summa rörelseintäkter		2 694 437	2 667 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 268 710	-3 880 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 957	-138 123
Personalkostnader	Not 6	-69 664	-94 186
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-377 238	-377 238
Summa rörelsekostnader		-1 944 568	-4 489 828
RÖRELSERESULTAT		749 870	-1 822 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		696	596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 161	-338 250
Summa finansiella poster		-240 465	-337 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		509 404	-2 160 230
ÅRETS RESULTAT		509 404	-2 160 230

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 427 278	14 804 515
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 427 278	14 804 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 430 778	14 808 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	5 616
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 021 959	1 024 708
Summa kortfristiga fordringar		2 021 966	1 030 324
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 738 082	4 741 635
Summa kassa och bank		1 738 082	4 741 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 760 048	5 771 959
SUMMA TILLGÅNGAR		18 190 826	20 579 974

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 471 979	6 471 979
Fond för yttre underhåll	Not 12	264 531	226 955
Summa bundet eget kapital		6 736 510	6 698 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 940 423	-742 617
Årets resultat		509 404	-2 160 230
Summa fritt eget kapital		-2 431 019	-2 902 847
SUMMA EGET KAPITAL		4 305 491	3 796 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 372 500	11 367 999
Summa långfristiga skulder		8 372 500	11 367 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 063 257	5 525 758
Leverantörsskulder		118 013	-403 777
Skatteskulder		11 770	0
Övriga skulder		62 702	39 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 093	254 168
Summa kortfristiga skulder		5 512 835	5 415 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 190 826	20 579 974

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Hiss	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 989 777	1 986 654
Hyror lokaler momspliktiga	436 953	414 868
Hyror lokaler	23 200	23 200
Hyror garage moms	9 360	6 840
Hyror parkering	5 400	5 400
Hyror garage	195 075	190 580
Hyror förråd	20 850	18 300
Hyror carport	5 400	5 400
Gemensamhetslokal	2 100	0
Gästlägenhet	4 650	6 450
Öresutjämning	-3	0
	2 692 762	2 657 691

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	12 000
	Övriga intäkter	1 675	-2 440
		1 675	9 560
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 251	9 312
	Snöröjning/sandning	16 886	19 005
	Städning entreprenad	58 003	61 294
	Städning enligt beställning	3 887	0
	Hissbesiktning	7 212	0
	Garage	8 100	9 100
	Gård	4 006	140
	Serviceavtal	17 620	16 942
	Förbrukningsmateriel	4 097	7 652
	Teleport/hissanläggning	3 837	3 687
	Brandskydd	1 224	1 984
	Fordon	369	660
		136 492	129 775
	Reparationer		
	Lokaler	4 969	760
	Entré/trapphus	2 366	8 668
	Lås	3 173	2 287
	VVS	1 566	34 564
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 405
	Ventilation	65 415	11 549
	Elinstallationer	10 923	11 921
	Fönster	2 288	2 389
	Garage/parkering	0	2 689
	Skador/klotter/skadegörelse	3 905	6 690
		94 604	84 922
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	24 153	0
	VVS	0	2 777 719
	Ventilation	89 439	0
		113 591	2 777 719
	Taxebundna kostnader		
	El	108 967	114 785
	Värme	421 185	426 964
	Vatten	83 757	72 396
	Sophämtning/renhållning	61 569	58 019
		675 478	672 164
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 763	113 300
	Bredband	1 814	1 746
		127 577	115 046
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 967	100 654
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 268 710	3 880 281

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	1 580
	Tele- och datakommunikation	6 291	6 844
	Juridiska åtgärder	16 734	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 516	13 149
	Föreningskostnader	12 359	8 023
	Styrelseomkostnader	1 753	2 633
	Fritids- och trivselkostnader	3 785	2 606
	Förvaltningsarvode	68 119	93 369
	Administration	5 231	4 029
	Korttidsinventarier	13 675	399
	Konsultarvode	82 903	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		228 957	138 123

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 520	52 550
	Löner	21 400	25 000
	Sociala kostnader	10 744	16 636
		69 664	94 186

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	343 500	343 500
	Förbättringar	21 613	21 613
	Markanläggning	12 125	12 125
		377 238	377 238

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 194 644	25 194 644
	Utgående anskaffningsvärde	25 194 644	25 194 644
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 390 128	-10 012 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-377 238	-377 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 767 366	-10 390 128
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 427 278	14 804 515
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 251 000	29 950 000
	Taxeringsvärde mark	24 200 000	10 900 000
		57 451 000	40 850 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	36 400 000
	Lokaler	6 451 000	4 450 000
		57 451 000	40 850 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 195	108 195
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 195	108 195
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 195	-108 195
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 195	-108 195
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	68 411	29 437
	Skattefordran	0	8 543
	Klientmedel hos SBC	1 464 832	986 728
	Fordringar kreditfakturor	488 716	0
		2 021 959	1 024 708

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	226 955	1 236 855
	Reservering enligt stadgar	264 531	190 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-226 955	-1 200 000
	Vid årets slut	264 531	226 955

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	4,550 %	628 219	648 219	2020-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	2 175 500	2 243 500	2023-03-30
	Handelsbanken	4,540 %	164 940	168 940	2020-03-30
	Handelsbanken	4,390 %	1 015 340	1 047 340	2020-04-30
	Handelsbanken	1,550 %	1 291 250	1 331 250	2020-02-13
	Handelsbanken	0,940 %	0	1 930 508	löst
	Handelsbanken	0,960 %	923 000	951 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,170 %	2 769 000	2 853 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,450 %	3 692 000	3 804 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,090 %	776 508	0	2020-03-04
	Handelsbanken	0,940 %	0	1 916 000	löst
	Summa skulder till kreditinstitut		13 435 757	16 893 757	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 063 257	-5 525 758	
			8 372 500	11 367 999	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 215 757 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 520 800	19 520 800

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Ränta	12 956	19 199
	Avgifter och hyror	178 427	169 259
		257 093	254 168

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nya stadgar registrerade hos bolagsverket 200117

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING den 26 / 6 2020


Cecilia Therese Bielsten
Ordförande


Anna Karina Agneta Andersson
Ledamot


Helena Dahl
Ledamot


Eva Monica Gran
Ledamot


Jakob Samuel Penell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6 / 7 2020


Per Olof Andersson
Extern revisor


Eva Lovén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gamla Bryggeriet, org nr 716402-5558

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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 räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd, eller gjort sig skyldig till försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Norrköping den 6 juli 2020



Per Olof Andersson



Eva Lovén

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE