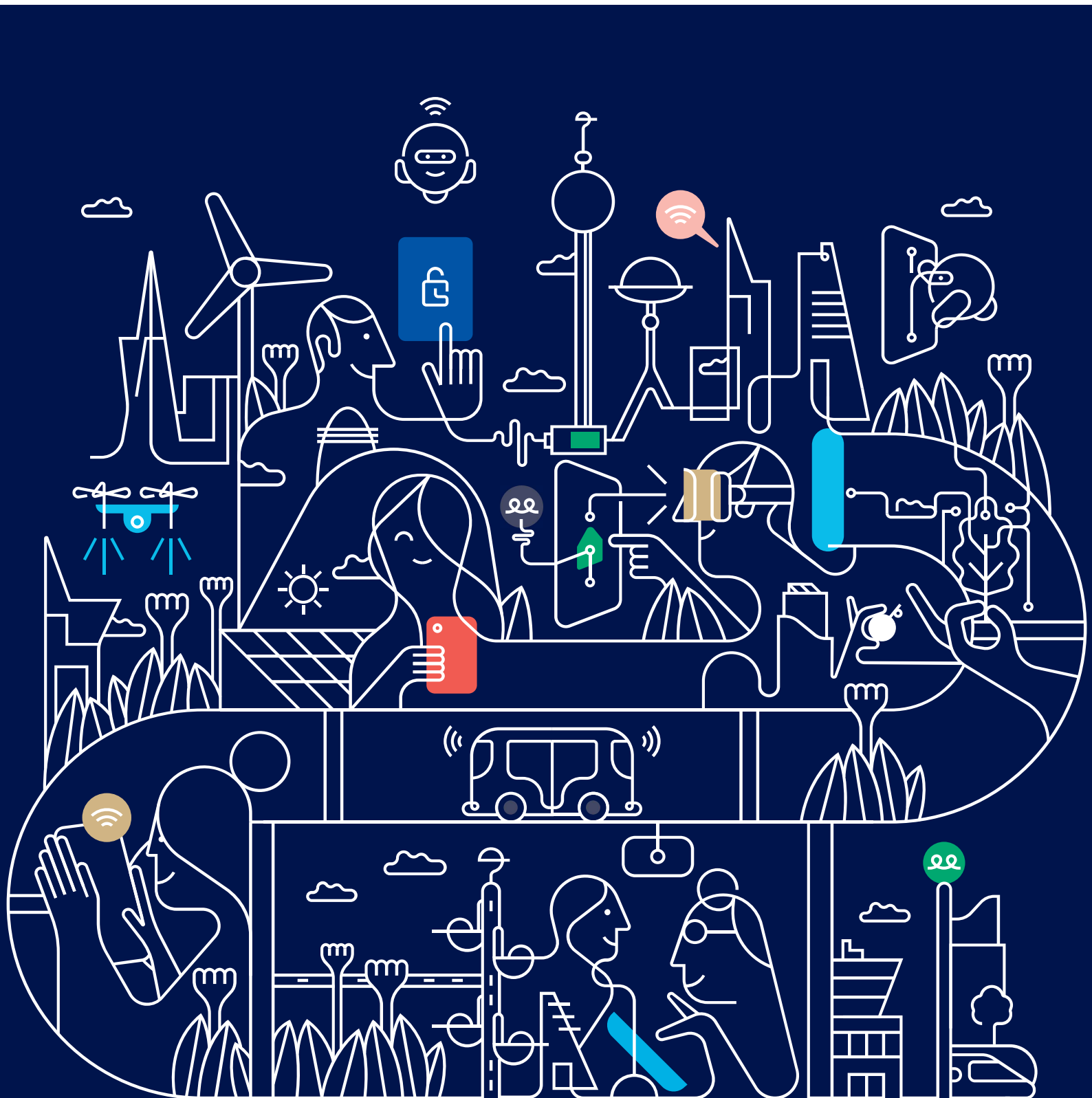




Varsågod!

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2020-01-17 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

Therese Bielsten	Ordförande
Agnetha Andersson	Ledamot
Ingrid Helena Dahl	Ledamot
Monica Grahm	Ledamot
Joakim Berto Magnus Lindmark	Suppleant
Emma Steén	Suppleant
Mari-Louise Thorsell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Perolof Andersson	Ordinarie Extern	Perolof Andersson Revisor
Eva Lovén	Ordinarie Intern	

Valberedning

Roger Löfstedt
Elisabeth Stöbe
Birgitta Svensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BUSKEN 4	1980	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

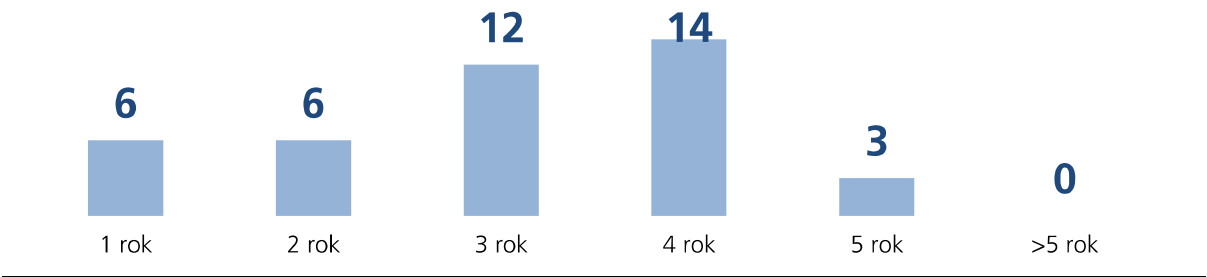
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 166 m², varav 3 831 m² utgör boyta 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 m²	2024-08-31
Lager Lima	25 m²	t.v.
Restaurang 1	206 m²	2023-12-31
Restaurang 2	100 m²	2023-01-01
Restaurang adm	17 m²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Fr o m 2007
Övernattningslägenhet	Fr o m 2007
Litet bibliotek	Fr o m 2013
Gym	Fr o m 2020
Hobbyrum	Fr o m 2020

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
Besiktning dagvattensystem	2022 - 2023	
Rensning/justering vent.kanal F-system	2021	
OVK-besiktning, FTX-system	2021	Utfört 2021 nästa 2024
OVK-besiktning, F-system (lgh)	2021	Utfördes 2019 nästa 2025
Nytt lås- och passagesystem	2020	
Ny ventilationsfläkt Bredgatan 2	2019	
Stambyte/relining Garvaregatan 12 och 14	2017 - 2018	
Stambyte Bredgatan 2 och 4	2017 - 2018	
Stambyte Bredgatan 2 och 4	2017	
Stambyte Garvaregatan 12 och 14	2017	
Ny hissar	2016	
Lagning av golvet i nedre garaget	2016	
Ny belysning entre och trappor, ledlampor med automatisk tändning	2015	
Entredörrar 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	
Inköp av fläktaggregat till lokal Sandgatan 1	2013	
Anslutning för digital TV-mottagning i alla lägenheter	2013	
Målning av fönster, stuprännor/hängrännor/takfot/övriga plåtdetaljer mot Strömmen och på gaveln av hus 2	2012	
Målning av fönster på gaveln av hus 1	2012	
Byte av motorer till garageportar	2012	
Installation av bredband och anslutning till alla lägenheter	2012	
Byte av värmeväxlare	2012	
Byte av styr- och reglersystem till värmeväxlare	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	Kommentar
Takplåt, bandtäckt, målning inkl.luckor mm.	2023	
Garagegolv, komplettering +dammbindning	2023	
Åtgärd dagvatten system	2023	
Asfaltytor, omläggning, i hörnet mellan 14 och 4	2023	
Sockel, btg, lagning/måln.15% av ytan	2024	
Stuprör, målning	2024	
Träräcke,trappa, mm målning (lofgångar)	2024	
Fasadplåt, 2 ggr strykning	2024	
Taksprång, 2 ggr strykning	2024	
Träfasad, målning	2024	
Fönster målning/tätning alt. fönsterbyte	2024	
Fasadplåt, 2 ggr strykning	2024	
Midjeplåt (fasad), målning	2024	
OVK-besiktning, FTX-system	2024	Utfört 2021 nästa 2024
OVK-besiktning, F-system (lgh)	2025	Utfördes 2019 nästa 2025
Avloppstamar spolning	2025	
Balkonger, besiktning	2025	
Styrcentral, byte lutbehandling	2025	
Entréportar,lofgång (lgh),målning	2025	
Entréportar, in-och utvändig målning	2025	
Portautomatik garage byte	2027	
Injustering värmesystem	2027	
Termostatventil byte	2027	

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 klotter	TJ Fastighet
Bredband	Telenor
Funktionskontroll	ÅF Kontroll
Övervakning	SOS Alarm
Garageportar	Crawford/ASSA
Vatten	Nodra
Service på brandsläckare	Kidde
Sopor och återvinning	Stena Recycling
El och fjärrvärme	E.on
Digital-TV	Telenor
Låssmed	Låssmeden i Norrköping AB
El	Fortum

Föreningens ekonomi

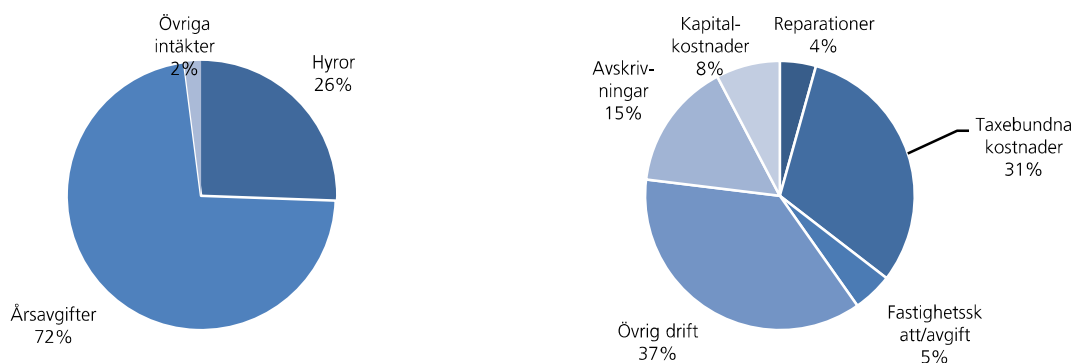
Styrelsen har initierat en översyn av föreningens rörliga kostnader och styrelsen har med anledning av detta beslutat att från och med 230101 höja avgifterna för parkeringarna, gästparkeringarna, övernattningslägenhet , extra förråden samt avgifter för externa hyresgäster parkering. Det pågår även en uppdatering av tidigare framtagna underhållsplan utifrån ökade kostnader och omfattnings samt att det sker en prioritering av när planerade arbeten ska utföras.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 944 708	3 460 073
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 747 580	2 690 664
Finansiella intäkter	11 860	2 945
Ökning av kortfristiga skulder	63 741	55 524
	2 823 181	2 749 133
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 011 442	1 649 845
Finansiella kostnader	200 455	165 259
Ökning av kortfristiga fordringar	45 961	5 394
Minskning av långfristiga skulder	444 000	444 000
	2 701 858	2 264 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 066 030	3 944 708
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	121 322	484 635

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande underhåll har utförts under året och upprättad underhållsplan tas löpande i beaktning vid beslut gällande underhåll. Styrelsen har anlitat entreprenör för att utreda dagvattensystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	519	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	354	345	345	345
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 159	3 275	3 391	3 507
Elkostnad/m ² totalyta	35	23	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	91	85	74	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	6	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	32	37	47
Soliditet (%)	29	27	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	142	490	87	509
Nettoomsättning (tkr)	2 717	2 688	2 655	2 693

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	519 332	264 531	-9 730	264 531
S:a bundet eget kapital	6 991 311	264 531	-9 730	6 736 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 109 203	-264 531	499 500	-2 344 172
Årets resultat	142 383	142 383	-489 770	489 770
S:a fritt eget kapital	-1 966 820	-122 148	9 730	-1 854 402
S:a eget kapital	5 024 491	142 383	0	4 882 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	142 383
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 844 672
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 531
summa balanserat resultat	-1 966 820

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 966 820
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 716 652	2 687 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 928	2 670
Summa rörelseintäkter		2 747 580	2 690 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 547 588	-1 429 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 679	-139 950
Personalkostnader	Not 6	-83 176	-80 380
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 159	-388 735
Summa rörelsekostnader		-2 416 601	-2 038 580
RÖRELSERESULTAT		330 978	652 084
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 860	2 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 455	-165 259
Summa finansiella poster		-188 595	-162 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 383	489 770
ÅRETS RESULTAT		142 383	489 770

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	13 295 565	13 672 802
Inventarier	Not 9	142 891	170 812
Summa materiella anläggningstillgångar		13 438 456	13 843 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 441 956	13 847 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		67 244	28 877
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 880 056	1 762 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 210	0
Summa kortfristiga fordringar		1 957 510	1 791 849
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 215 095	2 213 473
Summa kassa och bank		2 215 095	2 213 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 172 605	4 005 322
SUMMA TILLGÅNGAR		17 614 561	17 852 436

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 471 979	6 471 979
Fond för yttre underhåll	Not 13	519 332	264 531
Summa bundet eget kapital		6 991 311	6 736 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 109 203	-2 344 172
Årets resultat		142 383	489 770
Summa fritt eget kapital		-1 966 820	-1 854 402
SUMMA EGET KAPITAL		5 024 491	4 882 108
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 624 280	8 635 757
Summa långfristiga skulder		5 624 280	8 635 757
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 479 477	3 912 000
Leverantörsskulder		138 671	110 722
Skatteskulder		0	6 336
Övriga skulder		20 400	47 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	327 241	258 091
Summa kortfristiga skulder		6 965 790	4 334 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 614 561	17 852 436

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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
Gymanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 989 777	1 989 777
Hyror lokaler momspliktiga	452 374	440 437
Hyror lokaler	20 800	20 800
Hyror garage moms	6 120	7 560
Hyror parkering	8 100	8 100
Hyror garage	195 300	195 525
Hyror förråd	19 800	21 300
Elintäkter laddstolpe moms	16 351	0
Gemensamhetslokal	0	1 000
Överlåtelse/pantsättning	4 831	0
Gästlägenhet	3 210	3 500
Öresutjämning	-10	-5
	2 716 652	2 687 994

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	30 928	2 670
		30 928	2 670
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 811	24 315
	Snöröjning/sandning	29 896	16 454
	Städning entreprenad	64 463	63 020
	Städning enligt beställning	9 677	10 371
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 223
	Hissbesiktning	4 654	2 741
	Gemensamma utrymmen	6 747	8 574
	Garage/parkering	8 076	7 395
	Gård	7 537	1 052
	Serviceavtal	47 539	20 439
	Förbrukningsmateriel	16 051	15 865
	Teleport/hissanläggning	14 061	3 954
	Brandskydd	17 146	3 805
	Fordon	398	199
		253 056	182 407
	Reparationer		
	Lokaler	0	10 302
	Tvättstuga	0	26 454
	Entré/trapphus	1 460	8 105
	Lås	31 852	56 269
	VVS	29 502	14 005
	Värmeanläggning/undercentral	5 840	2 294
	Ventilation	8 616	0
	Elinstallationer	4 227	1 962
	Hiss	17 247	2 846
	Fasad	2 626	0
	Garage/parkering	0	12 825
	Skador/klotter/skadegörelse	5 505	1 829
	Vattenskada	5 781	21 574
		112 655	158 465
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	9 730
		0	9 730
	Taxebundna kostnader		
	El	178 506	120 860
	Värme	469 712	438 354
	Vatten	116 487	114 474
	Sophämtning/renhållning	50 269	47 164
		814 974	720 852
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	152 551	142 571
	Bredband	91 543	91 160
		244 094	233 731
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 809	124 329
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 547 588	1 429 515

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 622	0
	Tele- och datakommunikation	10 617	10 334
	Juridiska åtgärder	14 604	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 778	14 725
	Styrelseomkostnader	4 433	0
	Fritids- och trivselkostnader	11 186	0
	Förvaltningsarvode	72 243	70 678
	Administration	13 799	8 603
	Korttidsinventarier	1 199	4 990
	Konsultarvode	231 078	24 850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 770
	OBS konto	271	0
		380 679	139 950

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	49 100
	Löner	18 000	17 800
	Sociala kostnader	15 176	13 480
		83 176	80 380

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	343 500	343 500
	Förbättringar	21 613	21 613
	Markanläggning	12 125	12 125
	Inventarier	27 921	11 497
		405 159	388 735

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 194 644	25 194 644
	Utgående anskaffningsvärde	25 194 644	25 194 644
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 521 841	-11 144 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-377 238	-377 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 899 079	-11 521 841
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 295 565	13 672 802
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 309 000	33 251 000
	Taxeringsvärde mark	21 744 000	24 200 000
		65 053 000	57 451 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	51 000 000
	Lokaler	6 053 000	6 451 000
		65 053 000	57 451 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	305 286	305 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	305 286	305 286
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-134 474	-122 977
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 921	-11 497
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 395	-134 474
	Redovisat restvärde vid årets slut	142 891	170 812
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	27 806	31 737
	Skattefordran	1 315	0
	Klientmedel hos SBC	797 064	793 046
	Räntekonto hos SBC	1 053 872	938 189
		1 880 056	1 762 972

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Elintäkter laddstolpe	7 000	0
	Gästlägenhet	3 210	0
		10 210	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	264 531	415 471
	Reservering enligt stadgar	264 531	264 531
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-9 730	-415 471
	Vid årets slut	519 332	264 531

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	Handelsbanken	3,530 %	568 219	588 219
	Handelsbanken	1,150 %	1 911 280	1 975 280
	Handelsbanken	1,120 %	2 517 000	2 601 000
	Handelsbanken	2,700 %	3 356 000	3 468 000
	Handelsbanken	3,180 %	1 171 250	1 211 250
	Handelsbanken	1,350 %	1 971 500	2 039 500
	Handelsbanken	3,530 %	608 508	664 508
	Summa skulder till kreditinstitut		12 103 757	12 547 757
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 479 477	-3 912 000
			5 624 280	8 635 757

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 883 757 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 520 800	19 520 800
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	45 460	41 460
	Sociala avgifter	15 609	13 027
	Ränta	11 100	6 927
	Avgifter och hyror	0	175 346
	Tele- och datakommunikation	950	4 744
	Tvättstuga	0	9 730
	Administration	1 233	1 867
	Korttidsinventarier	1 199	4 990
	Avgifter och hyror	235 793	0
	Gård	2 324	0
	Förbrukningsmaterial	6 739	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 272	0
	Tillgodon flytt nytt system	563	0
		327 242	258 091

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under 2022 anlitat entreprenör för att utreda dagvattensystem och resultat presenterades för styrelsen jan 2023. Åtgärder dagvattensystem är planerade att utföras våren 2023.

Styrelsens underskrifter

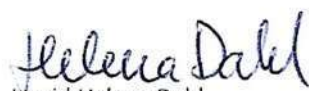
Norrköping den 29/3 2023



Therese Bielsten
Ordförande



Agnetha Andersson
Ledamot



Ingrid Helena Dahl
Ledamot



Monica Grahn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2023



Per-Åke 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 2022.

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 2022 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 2022.

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 3 april 2023



Per-olof Andersson



Eva Lovén

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se