



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gamla Bryggeriet



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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 1997-01-01 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

Cecilia Therese Bielsten	Ordförande	Omval 2021
Anna Karina Agnetha Andersson	Ledamot	Omval 2021
Ingrid Helena Dahl	Ledamot	Omval 2021
Eva Monica Gran	Ledamot	Omval 2021
Jakob Penell	Ledamot	Omval 2021

Joakim Berto Magnus Lindmark	Suppleant	Omval 2021
Mari-Louise Thorsell	Suppleant	Omval 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Karina Agnetha Andersson, Cecilia Therese Bielsten, Ingrid Helena Dahl, Eva Monica Gran, Joakim Berto Magnus Lindmark, Eva Margareta Lovén, Jakob Penell och Mari-Louise Thorsell.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Perlof Andersson
Eva Lovén

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Perlof Andersson Revisor
Mandattid utgår

Valberedning

Roger Löfstedt
Kenneth Malmsborg
Birgitta Svensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26.

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

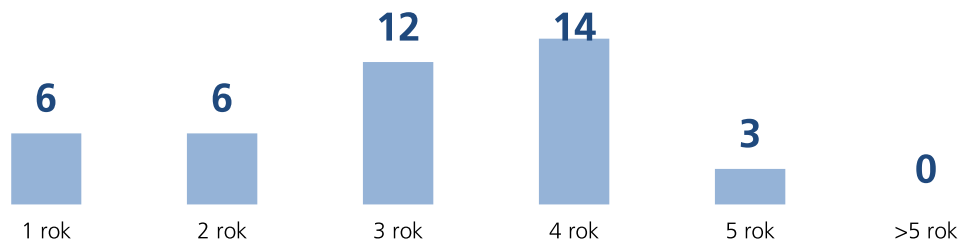
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 166 m², varav 3 831 m² utgör 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.
Restaurang	306 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Fr o m 2007
Övernattningslägenhet	Fr o m 2007
Litet bibliotek	Fr o m 2013
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. Underhållsplanen uppdaterades januari 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt lås- och passagesystem	2020	
Energideklaraton	2019	
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 rengörning 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 plåt detaljer 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 styr- och reglersystem till värmeväxlare	2012	
Byte av 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 ateljen, Bredgatan 2	2011	
Relining av avloppsrör från garagen	2010	
Byte av frånluftsfläktar	2010	
Byte av styr- och reglersystem till frånluftsfläkt	2010	
Målning av fönstrer och stuprännor/hängrännor/takfot/övriga plåt detaljer 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 plåt detaljer 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
Garagegolv, komplettering +dammbindning	2021	
OVK-besiktning, F-system (lgh)	2021	Utfördes 2019 nästa 2025
Rensning/justering vent.kanal F-system	2021	utförs v.b. enligt entreprenör
OVK-besiktning, FTX-system	2021	
Fönster målning/tätning alt. fönsterbyte	2022	
Takplåt, bandtäckt, målning inkl.luckor mm.	2023	
Asfaltytor, omläggning, i hörnet mellan 14 och 4	2023	
Stuprör, målning	2024	
Träfasad, målning	2024	
Träräcke, trappa, mm målning (lofgångar)	2024	
Taksprång, 2 ggr strykning	2024	
Sockel, btg, lagning/måln. 15% av ytan	2024	
Fasadplåt, 2 ggr strykning	2024	
Midjeplåt (fasad), målning	2024	
Fasadplåt, 2 ggr strykning	2024	
Entréportar, in-och utvändiga målning	2025	
Entréportar, lofgång (lgh), 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	Leonardbergs gård
Bredband	Telenor
Funktionskontroll	ÅF Kontroll
Övervakning	SOS Alarm
Garageportar	Crawford/ASSA
Vatten	Norrköping vatten
Service på brandsläckare	Kidde
Sopor och återvinning	Stena Recycling
El och fjärrvärme	E.on
Digital-TV	Telenor

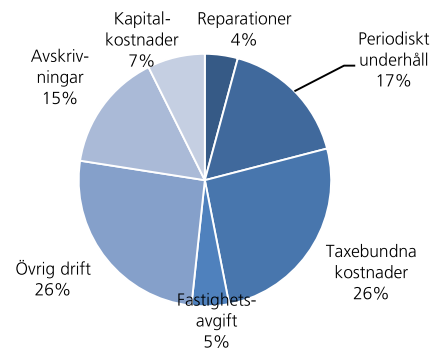
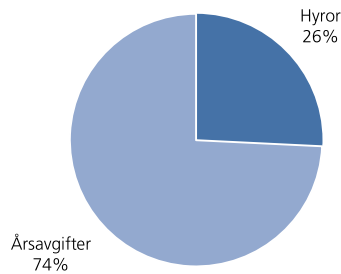
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 202 914	5 728 363
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 669 399	2 694 437
Finansiella intäkter	1 021	696
Minskning kortfristiga fordringar	501 914	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	559 448
	3 172 334	3 254 581
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 999 510	1 567 330
Finansiella kostnader	192 044	241 161
Ökning av materiella anläggningstillgångar	197 091	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	513 538
Minskning av långfristiga skulder	444 000	3 458 000
Minskning av kortfristiga skulder	82 530	0
	2 915 175	5 780 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 460 073	3 202 914
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	257 159	-2 525 449

*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 1 429 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

Fått bygglov för lokalen till lägenhet, projektering pågår
Översyn av brandskyddet
Tecknat nytt och förmånligare avtal med Telenor
Utökat med ytterligare en gäst-parkering
Färdigställt ett gym
Upphandlat och låtit installera nytt lås/passagesystem och elektronisk bokningstavla

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	519	516
Hyror/m ² hyresrättsyta	345	345	346	378
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 391	3 507	4 410	4 540
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	74	82	84	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	6	16	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	47	66	77
Soliditet (%)	25	24	18	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	509	-2 160	-2 423
Nettoomsättning (tkr)	2 655	2 693	2 658	2 686

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	415 471	264 531	-113 591	264 531
S:a bundet eget kapital	6 887 450	264 531	-113 591	6 736 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 581 959	-264 531	622 995	-2 940 423
Årets resultat	86 847	86 847	-509 404	509 404
S:a ansamlad förlust	-2 495 112	-177 684	113 591	-2 431 019
S:a eget kapital	4 392 338	86 847	0	4 305 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 317 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 531
summa balanserat resultat	-2 495 112

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

415 471
-2 079 641

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 654 929	2 692 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 470	1 675
Summa rörelseintäkter		2 669 399	2 694 437
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 725 796	-1 268 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 933	-228 957
Personalkostnader	Not 6	-80 781	-69 664
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-392 019	-377 238
Summa rörelsekostnader		-2 391 529	-1 944 568
RÖRELSERESULTAT		277 870	749 870
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 021	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 044	-241 161
Summa finansiella poster		-191 023	-240 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 847	509 404
ÅRETS RESULTAT		86 847	509 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	14 050 040	14 427 278
Inventarier	Not 9	182 309	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 232 349	14 427 278
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 235 849	14 430 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 640	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 280 834	2 021 959
Summa kortfristiga fordringar		1 302 474	2 021 966
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 212 819	1 738 082
Summa kassa och bank		2 212 819	1 738 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 515 293	3 760 048
SUMMA TILLGÅNGAR		17 751 142	18 190 826

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 471 979	6 471 979
Fond för yttre underhåll	Not 12	415 471	264 531
Summa bundet eget kapital		6 887 450	6 736 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 581 959	-2 940 423
Årets resultat		86 847	509 404
Summa fritt eget kapital		-2 495 112	-2 431 019
SUMMA EGET KAPITAL		4 392 338	4 305 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 594 780	8 372 500
Summa långfristiga skulder		7 594 780	8 372 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 396 977	5 063 257
Leverantörsskulder		62 948	118 013
Skatteskulder		15 745	11 770
Övriga skulder		36 001	62 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 354	257 093
Summa kortfristiga skulder		5 764 025	5 512 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 751 142	18 190 826

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. 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	2020	2019
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	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 989 777	1 989 777
Hyror lokaler momspliktiga	439 265	436 953
Hyror lokaler	21 600	23 200
Hyror garage moms	9 360	9 360
Hyror parkering	7 875	5 400
Hyror garage	191 250	195 075
Hyror förråd	21 300	20 850
Hyror carport	450	5 400
Hysesrabatt	-28 940	0
Gemensamhetslokal	300	2 100
Gästlägenhet	2 700	4 650
Öresutjämning	-8	-3
	2 654 929	2 692 762

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	14 470	0
Övriga intäkter	0	1 675
	14 470	1 675

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 779	11 251
	Snöröjning/sandning	8 677	16 886
	Städning entreprenad	60 749	58 003
	Städning enligt beställning	8 932	3 887
	Sotning	1 801	0
	Hissbesiktning	2 646	7 212
	Bevakning	2 536	0
	Gemensamma utrymmen	4 937	0
	Garage/parkering	9 057	8 100
	Gård	1 005	4 006
	Serviceavtal	18 112	17 620
	Förbrukningsmateriel	10 786	4 097
	Teleport/hissanläggning	1 416	3 837
	Brandskydd	6 888	1 224
	Fordon	440	369
		150 763	136 492
	Reparationer		
	Lokaler	9 030	4 969
	Tvättstuga	9 076	0
	Entré/trapphus	0	2 366
	Lås	9 892	3 173
	VVS	5 078	1 566
	Ventilation	1 168	65 415
	Elinstallationer	13 611	10 923
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 019	0
	Bredband	809	0
	Hiss	25 283	0
	Fönster	2 430	2 288
	Garage/parkering	4 868	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 706	3 905
		105 968	94 604
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	24 153
	Entré/trapphus	2 735	0
	Ventilation	0	89 439
	Elinstallationer	48 428	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	380 288	0
		431 451	113 591
	Taxebundna kostnader		
	El	110 230	108 967
	Värme	384 084	421 185
	Vatten	32 660	83 757
	Sophämtning/renhållning	143 279	61 569
		670 253	675 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	138 968	125 763
	Bredband	105 295	1 814
		244 263	127 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 099	120 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 725 796	1 268 710

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 335	6 291
	Juridiska åtgärder	11 275	16 734
	Revisionsarvode extern revisor	14 695	12 516
	Föreningskostnader	0	12 359
	Styrelseomkostnader	0	1 753
	Fritids- och trivselkostnader	650	3 785
	Förvaltningsarvode	69 171	68 119
	Administration	16 657	5 231
	Korttidsinventarier	0	13 675
	Konsultarvode	68 439	82 903
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		192 933	228 957
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 890	37 520
	Löner	22 800	21 400
	Sociala kostnader	10 091	10 744
		80 781	69 664
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	343 500	343 500
	Förbättringar	21 613	21 613
	Markanläggning	12 125	12 125
	Inventarier	14 782	0
		392 019	377 238

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 767 366	-10 390 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-377 238	-377 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 144 604	-10 767 366
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 050 040	14 427 278
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 251 000	33 251 000
	Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
		57 451 000	57 451 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
	Lokaler	6 451 000	6 451 000
		57 451 000	57 451 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 195	108 195
	Nyanskaffningar	197 091	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	305 286	108 195
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 195	-108 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 781	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 976	-108 195
	Redovisat restvärde vid årets slut	182 310	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	33 580	68 411
	Klientmedel hos SBC	1 247 254	1 464 832
	Fordringar kreditfakturor	0	488 716
		1 280 834	2 021 959

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	264 531	226 955
	Reservering enligt stadgar	264 531	264 531
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 591	-226 955
	Vid årets slut	415 471	264 531

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,290 %	608 219	628 219	2021-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	2 107 500	2 175 500	2023-03-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	164 940	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 015 340	Löst
	Handelsbanken	1,390 %	1 251 250	1 291 250	2021-02-15
	Handelsbanken	0,000 %	0	923 000	Löst
	Handelsbanken	1,170 %	2 685 000	2 769 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,450 %	3 580 000	3 692 000	2022-02-30
	Handelsbanken	1,340 %	720 508	776 508	2021-03-04
	Handelsbanken	1,150 %	2 039 280	0	2025-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 991 757	13 435 757	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 396 977	-5 063 257	
			7 594 780	8 372 500	

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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 520 800	19 520 800

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	42 000	50 000
	Sociala avgifter	13 200	15 710
	Ränta	7 509	12 956
	Avgifter och hyror	189 645	178 427
		252 354	257 093

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK-besiktning FTX-system januari 2021.
Garagegolv komplettering och dammbindning.
- inventering av golvbrunnarnas skick i båda garagen (se underhållsplan)

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING den 9 / 8 2021



Cecilia Therese Bielsten
Vice ordförande



Anna Karina Agnetha Andersson
Ledamot



Ingrid Helena Dahl
Ledamot



Eva Monica Gran
Ledamot



Jakob Penell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 8 2021



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 2020.

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 revisionsred.

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 2020 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 2020.

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 12 augusti 2021


Perlof 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 omsättnings-tillgångar (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

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