

Årsredovisning för  
**BRF Bryggeriet**  
716421-9060

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bryggeriet, 716421-9060, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Styrelse och förvaltning

Vid ordinarie föreningsstämma den 5 april 2022 omvaldes Fred Rosenthal som extern ordförande, Per Melin och Dawid Jernström omvaldes som ordinarie ledamöter och Leif Lindström och Agneta Rudert nyvaldes som ordinarie ledamöter.

Tommy Karlsson och Sebastian Norrby nyvaldes som suppleanter.

Inom styrelsen har Per Melin utsetts till sekreterare och Dawid Jernström till kassör. Leif Lindström och Agneta Rudert utsågs till kontaktpersoner i fastighetsfrågor för Venus 2 respektive Venus 18.

Vid föreningsstämman omvaldes Caroline Roos Pettersson till revisor för tiden fram till och med ordinarie föreningsstämma 2023.

Föreningsstämman beslutade om ett totalt arvode till styrelsens ledamöter och suppleanter motsvarande ett prisbasbelopp eller 48 300 kr som utbetalades i december 2022. Därutöver har styrelsens ordförande arvoderats med totalt 20 000 kr som utbetalats kvartalsvis i efterskott.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Samtliga ledamöter och suppleanter har kallats till varje styrelsemöte och erhållit kopia på justerade protokoll.

Styrelsens arbete har förutom den löpande förvaltningen fokuserat på utvecklingen av föreningens ekonomi, underhållsbehov samt kontakter med banker, myndigheter och valda entreprenörer.

Styrelsen har sedan 2021 utvecklat föreningens ekonomiska rutiner för avisering av avgifter och hantering av inkommande fakturor vilket medfört en säkrare uppföljning och kontroll.

Den löpande redovisningen sköts av Vind Redovisning AB, (tidigare Ekonomiservice AB), i Norrtälje och delger föreningen kvartalsrapporter löpande under räkenskapsåret samt upprättar styrelsens förslag till årsredovisning.

Under räkenskapsåret har föreningens Lägenhetspärm löpande uppdaterats och styrelsen har distribuerat ett medlemsbrev vid åtta tillfällen för att informera om aktuella händelser och föreningens ekonomiska situation.

##### Lägenheter, lokaler och nya medlemmar

Under 2022 har fem bostadsrätter avyttrats och bytt ägare.

I samband med att företaget Roslagens Juveler AB avvecklade sin verksamhet utnyttjade föreningen sin option att förvärva bostadsrätten för att kunna omvandla denna till en renodlad kommersiell lokal. Förvärvet motsvarande 800 000 kr finansierades med 300 000 kr av egna medel och med 500 000 kr som lån. Lokalen hyrs sedan den 1 juni 2022 av företaget Natalies Nails AB.

Föreningen består per den 31 december 2022 av 12 lägenheter i Venus 2 och 15 lägenheter i Venus 18 samt 3 kommersiella lokaler, dock att en bostadsrätt i Venus 2 de facto används som kommersiell lokal. Lägenheternas sammanlagda yta uppgår till ca 1700 kvm och lokalerna till ca 700 kvm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

För att skapa förutsättningar för ett långsiktigt och uthålligt underhållsarbete har styrelsen under året engagerat företaget Sustend AB som efter besiktning av fastigheterna upprättat en underhållsplan som omfattar förslag till åtgärder över en period om femtio år.

Styrelsen planerar nu årliga underhållsåtgärder med utgångspunkt i underhållsplanen.

Under räkenskapsåret har följande större underhållsarbeten och investeringar gjorts;

- Installation av fyra laddstationer för elbilar
- Inredning av tre låsbara gallerförråd i källaren
- Beställning av byte av samtliga termostater i Venus 2 och Venus 18
- Gallring av träd och buskar vid båda fastigheterna
- Installation av snörasskydd Venus 2
- Besiktning av garaget för att kunna planera underhåll av golv, stolpar och väggar
- Extern besiktning av samtliga fastigheter och upprättande av långsiktig underhållsplan

### **Ekonomi**

Räkenskapsåret har resulterat i ett överskott motsvarande 249 614 kr som förklaras av att intäkterna i form av avgifter och hyror är högre än budgeterat och kostnaderna lägre än budgeterat beroende på att vissa beställda underhållsarbeten först kommer att slutföras 2023.

Bland de olika kostnadsposterna kan dock noteras att kostnaderna för städning och fastighetsskötsel, försäkringar samt vatten/avlopp ökat något jämfört med 2021.

Föreningens lån uppgår per den 31 december 2022 14 348 380 kr. Räkenskapsårets amorteringar uppgår till 400 000 kr. Nytecknat lån under året vid förvärvet av bostadsrätten Tullportsgatan 7 löper tills vidare amorteringsfritt.

Föreningen har haft en god kassalikviditet och styrelsen beslutade därför under hösten att överföra 100000kr till ett räntebärande sparkonto i Svenska Handelsbanken.

En betydande del av föreningens lån har bunden ränta till förmånliga villkor och föreningens elavtal är bundna ytterligare två år till ett pris per KWh motsvarande 50 öre. Styrelsen ser därför ingen anledning att höja nuvarande avgifter men måste ha en beredskap för ökade priser vid upphandling av olika entreprenadtjänster.

### **Gemensamma aktiviteter**

I april och oktober genomfördes gemensamma arbetsdagar då medlemmarna samlades för enklare städ- och underhållsarbeten.

Den 29 oktober firades föreningens 30-årsjubileum med buffé och dryck i Folkets Hus och alla fick tillfälle att umgås och njuta av fin musik från vårt eget husband med Sebastian som kapellmästare.

<b>Nyckeltal (kr/kvm)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostadsrätter	838	892
Hysesintäkter lokaler	416	368
Fjärrvärme	190	190
Elkostnader	431	466
Vatten & Avlopp	111	106
Lån för fastigheten	5978	5937
Sparande (*)	364	250
Räntekänslighet (*)	8	8
Kassalikviditet (%)	52	73
Soliditet (%)	19	19

\* Sparande= årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll/totalyta

\*\* Räntekänslighet = Räntebärande skulder /(årsavgifter + lokalhyror). Anger hur mycket avgifterna behöver höjas om räntan för föreningens lån stiger med 1 % , alla övriga intäkter och kostnader oförändrade.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 999 611	1 971 050	2 154 247	2 121 324
Resultat efter finansiella poster	249 614	16 011	275 051	-14 716
Soliditet, %	20	19	19	17

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 886 000	732 580	816 595
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000
Årets resultat			249 614
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 886 000</b>	<b>832 580</b>	<b>966 209</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 966 209 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	716 595
årets resultat	249 614
<b>Totalt</b>	<b>966 209</b>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
balanseras i ny räkning	866 209
<b>Summa</b>	<b>966 209</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 999 611	1 971 050
Övriga rörelseintäkter	3	46 946	10 649
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>2 046 557</u>	<u>1 981 699</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 171 320	-1 294 626
Personalkostnader	5,6	-54 260	-101 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-409 426	-408 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 635 006</u>	<u>-1 804 544</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>411 551</u>	<u>177 155</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	50	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-161 987	-161 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-161 937</u>	<u>-161 144</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>249 614</u>	<u>16 011</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>249 614</u>	<u>16 011</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>249 614</u>	<u>16 011</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	17 021 820	17 382 978
Maskiner och inventarier	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		17 021 820	17 382 978
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		800 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		800 000	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 821 820</b>	<b>17 382 978</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	3 851
Övriga fordringar		17 156	11 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 490	21 587
Summa kortfristiga fordringar		39 646	36 554
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		481 782	685 917
Summa kassa och bank		481 782	685 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>521 428</b>	<b>722 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 343 248</b>	<b>18 105 449</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 886 000	1 886 000
Fond för yttre underhåll		832 580	732 580
Summa bundet eget kapital		2 718 580	2 618 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		716 595	800 585
Årets resultat		249 614	16 011
Summa fritt eget kapital		966 209	816 596
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 684 789</b>	<b>3 435 176</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 948 380	13 848 380
Summa långfristiga skulder		13 948 380	13 848 380
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		64 488	108 843
Övriga skulder		24 390	30 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221 201	282 198
Summa kortfristiga skulder		710 079	821 893
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 343 248</b>	<b>18 105 449</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Garageportar	10
-Fjärrvärmeanläggning	10
-Fiberinstallation	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Laddstolpar	5

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	1 485 321	1 517 236
Hysesintäkter	514 290	453 814
<b>Summa</b>	<b>1 999 611</b>	<b>1 971 050</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Överlåtelseavgifter	4 500	4 000
Pantsättningsavgift	4 000	3 500
Eldebitering	3 979	3 149
Övrigt	4 300	-
Statligt Bidrag	30 167	
<b>Summa</b>	<b>46 946</b>	<b>10 649</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fjärrvärme	321 169	323 289
El	78 772	79 363
Vatten	187 997	180 280
Renhållning	38 566	49 580
Snöröjning	9 135	13 645
Försäkringspremier	51 460	33 837
Fastighetsskatt	76 213	75 000
Reparation och underhåll	188 511	525 220
Avgår: Uttag yttre fond		-100 000
Hisskostnader	9 874	6 196
Ekonomisk förvaltning	49 220	43 940
Förbrukningsinventarier	18 329	36 014
Fastighetsskötsel , städning	93 006	
Övriga externa kostnader	49 068	28 262
	<b>1 171 320</b>	<b>1 294 626</b>

#### Not 5 Anställda

##### *Personal*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	-	-

#### Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	38 825	72 532
Revisionsarvode	9 813	15 000
Löner	4 286	
Sociala avgifter	1 336	13 895
	<b>54 260</b>	<b>101 427</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	409 426	408 491
<b>Summa</b>	<b>409 426</b>	<b>408 491</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	50	9
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>9</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader lån	161 987	160 703
Räntekostnader, övriga	-	450
<b>Summa</b>	<b>161 987</b>	<b>161 153</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 010 161	26 010 161
-Nyanskaffningar	48 268	
	<u>26 058 429</u>	<u>26 010 161</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 627 183	-8 218 692
-Årets avskrivning enligt plan	-409 426	-408 491
	<u>-9 036 609</u>	<u>-8 627 183</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 021 820</b>	<b>17 382 978</b>
Taxeringsvärde Venus 2	13 684 000	11 516 000
Taxeringsvärde Venus 18	20 948 000	17 668 000
Vid årets slut	<u>34 632 000</u>	<u>29 184 000</u>

### Not 11 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 739	174 739
Vid årets slut	<u>174 739</u>	<u>174 739</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-174 739	-174 739
Vid årets slut	<u>-174 739</u>	<u>-174 739</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring Trygg Hansa	17 520	16 687
Förutbetald avgift Bostadsrätterna	4 970	4 900
	<u>22 490</u>	<u>21 587</u>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

2022-12-31

### *Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut*

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000
	<b>24 100 000</b>	<b>24 100 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	136 577	152 320
Upplupna räntekostnader	20 633	19 932
Fjärrvärme	40 860	42 350
El	12 391	7 037
Renhållning	740	719
Styrelsearvode	-	33 590
Revisionsarvode	10 000	10 000
Sociala kostnader arvode	-	10 000
Övrigt		6 250
	<b>221 201</b>	<b>282 198</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2023-02-



Fred Rosenthal  
Styrelseordförande



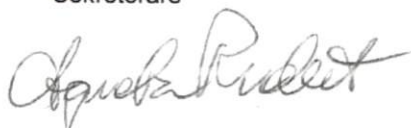
Per Melin  
Sekreterare



Dawid Jernström  
Sekreterare



Leif Lindström  
Ledamot



Agneta Rudert  
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har upprättats 2023-02-14



Carolina Jenny Roos Pettersson  
Revisor