

Årsredovisning för
Brf Hembryggeriet
769613-6279

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Hembryggeriet (769613-6279) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Muttern 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Heleneborgsgatan 15. Muttern 3 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 983
1	Lägenheter, hyresrätt	52
1	Lokaler, bostadsrätt	158
5	Lokaler, hyresrätt	431

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-23. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Adam Holmstrand	Kassör
Andreas Vezzoli	Ledamot
Christoffer Meier-Stefferud	Ordförande
Conny Pettersson	Ledamot
Erik Hylander	Ledamot
Pekka Rinne	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Adam Holmstrand.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Leo Rubio och Jonas Månsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Byte av fläkt
2018	OVK, byte av varmvattenrör, installation av ny internetutrustning
2017	Stamspolning, renovering hiss, omlagt tak cykelrum, nytt avtal Ownit
2016	Nya golv i genomgångarna plan 3 & 5 samt renovering golv källare
2015	Byte spis och fläkt hyreslokal gårdshus. Nytt torkskåp tvättstugan
2014	Åtgärd vattenskada plan 0 & 1, ommålning tak gårds- och gatuhus
2013	Ommålning trapphus, uppdatering tvättstuga
2012	Byte av hiss uppgång 15B, Blakongprojekt klart
2011	Byte av undercentral för fjärrvärme, driftsättning av fibernätverk
2010	Renovering våtutrymmen hyreslokal plan 3 gårdshuset
2009	Stamspolning gatuhuset, byte av termosstatstyrda radioventiler

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 6 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fläkt
Uppdateringar av säkerhetsdörrar
Flera mindre underhåll
Stamspolning med filmning

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 684	2 677	2677	2619
Resultat efter fin. poster (tkr)	172	307	-314	462
Soliditet (%)	70,4	70,3	70,0	69,7

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	65 722 764	1 985 423	232 626	-1 299 207	307 481	66 949 088
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			62 208	-62 208		
Balanseras i ny räkning				307 482	-307 481	
Årets resultat					171 663	171 663
Belopp vid årets utgång	65 722 764	1 985 423	294 834	-1 053 933	171 663	67 120 751

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 053 933
Årets resultat	171 663
Totalt	-882 270
Avsättning till yttre fond	232 626
Uttag ur yttre fond	-294 834
Balanseras i ny räkning	-820 062
Summa	-882 270

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 683 644	2 676 770
Övriga rörelseintäkter		226 463	99 565
Summa rörelseintäkter		2 910 107	2 776 335
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 860 137	-1 523 346
Övriga externa kostnader	4	-23 914	-58 609
Personalkostnader och arvoden		-60 998	-58 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 264	-594 264
Summa rörelsekostnader		-2 539 313	-2 234 784
Rörelseresultat		370 794	541 551
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 700	7 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 732	7 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 563	-249 143
Summa finansiella poster		-199 131	-234 070
Resultat efter finansiella poster		171 663	307 481
Resultat före skatt		171 663	307 481
Årets resultat		171 663	307 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	91 704 094	92 274 226
Inventarier, maskiner och installationer	6	67 564	91 696
Summa materiella anläggningstillgångar		91 771 658	92 365 922
Summa anläggningstillgångar		91 771 658	92 365 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		367 009	119 400
Övriga fordringar	7	2 452 607	2 074 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 318	36 869
Summa kortfristiga fordringar		2 850 934	2 230 297
<i>Kassa och bank</i>	8	695 068	692 989
Kassa och bank		695 068	692 989
Summa kassa och bank		695 068	692 989
Summa omsättningstillgångar		3 546 002	2 923 286
SUMMA TILLGÅNGAR		95 317 660	95 289 208

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 708 187	67 708 187
Fond för yttre underhåll		294 834	232 626
Summa bundet eget kapital		68 003 021	67 940 813
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 053 933	-1 299 207
Årets resultat		171 663	307 481
Summa ansamlad förlust		-882 270	-991 726
Summa eget kapital		67 120 751	66 949 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 842 500	22 832 500
Summa långfristiga skulder		18 842 500	22 832 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	8 900 000	5 000 000
Leverantörsskulder		103 379	102 565
Skatteskulder		29 930	62 022
Övriga skulder		80 619	105 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 481	237 985
Summa kortfristiga skulder		9 354 409	5 507 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 317 660	95 289 208

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Ombyggnad, källarföråd	10,0	(10,0)
Installationer	6,7	(6,7)
Fjärrvärmeanläggning	5,0	(5,0)
Ytterdörr	6,7	(6,7)
Hissentrepnad	2,5	(2,5)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 492 619	1 489 341
Hyror	1 187 408	1 183 353
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 570	4 021
Övriga hyresintäkter	47	55
	2 683 644	2 676 770

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	30 727	51 706
Städning	53 446	53 447
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 655	12 982
Trädgårdsskötsel	1 629	
Snöröjning	6 047	6 047
Sotning	1 355	
Reparationer	237 352	207 483
EI	121 498	87 717
Uppvärmning	443 276	381 795
Vatten	55 719	73 976
Sophämtning	49 742	49 240
Försäkringspremie	45 885	44 366
Fastighetsavgift bostäder	45 229	44 299
Fastighetsskatt lokaler	135 420	135 420
Övriga fastighetskostnader	7 778	8 731
Kabel-tv/Bredband/IT	80 895	96 550
Förvaltningsarvode ekonomi	86 757	84 630
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 776	960
Panter och överlåtelser	2 015	4 862
Juridiska åtgärder	25 274	
Övriga externa tjänster	11 343	8 717
	1 462 818	1 352 928
Underhåll		
VA/Sanitet	199 776	
Ventilation	114 944	
Byggnad	33 764	170 418
Balkonger	48 835	
	397 319	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 860 137	1 523 346

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 058	79
Konsultarvode	6 288	42 205
Revisionarvode	16 568	16 325
Summa	23 914	58 609

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	52 463 002	52 463 002
-Ombyggnad	1 443 068	1 443 068
-Mark	43 293 716	43 293 716
	<u>97 199 786</u>	<u>97 199 786</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 925 560	-4 355 428
-Årets avskrivning enligt plan	-570 132	-570 132
	<u>-5 495 692</u>	<u>-4 925 560</u>
Redovisat värde vid årets slut	91 704 094	92 274 226
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 942 000	24 942 000
Mark	52 600 000	52 600 000
	<u>77 542 000</u>	<u>77 542 000</u>
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	13 542 000	13 542 000
	<u>77 542 000</u>	<u>77 542 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	339 633	339 633
	<u>339 633</u>	<u>339 633</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-247 937	-223 805
-Årets avskrivning enligt plan	-24 132	-24 132
	<u>-272 069</u>	<u>-247 937</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 564	91 696

Not 7 Övriga fordringar

	2021	2020
Avräkningskonto hos fastighetsägarna sevice	2 384 101	2 045 551
Skattekonto	68 506	28 477
Summa	2 452 607	2 074 028

Not 8 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto	695 068	692 989
Summa	695 068	692 989

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	0,75%	8 842 500	8 932 500
Stadshypotek	2023-03-30	0,87%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,15%	5 000 000	5 000 000
SBAB	2022-12-06	0,84%	8 900 000	8 900 000
			27 742 500	27 832 500
Kortfristig del			-8 900 000	-5 000 000
			18 842 500	22 832 500

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 27 292 500kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 900 000	45 900 000
Summa ställda säkerheter	45 900 000	45 900 000

Underskrifter

Stockholm den / 2022

Christoffer Meier-Stefferud
Ordförande

Pekka Rinne

Conny Pettersson

Erik Hylander

Andreas Vezzoli

Adam Holmstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Joakim Häll
BoRevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PEKKA RINNE

Styrelseledamot

Serienummer: 19710129xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-21 10:08:34 UTC



ERIK HYLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19770830xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2022-05-21 10:25:14 UTC



CONNY PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19761103xxxx

IP: 31.211.xxx.xxx

2022-05-21 10:44:32 UTC



Andreas Vezzoli

Styrelseledamot

Serienummer: 19760924xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2022-05-21 10:55:48 UTC



C MEIER-STEPPERUD

Styrelseledamot

Serienummer: 19811125xxxx

IP: 192.154.xxx.xxx

2022-05-23 06:22:19 UTC



ADAM HOLMSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: 19941105xxxx

IP: 94.137.xxx.xxx

2022-05-23 09:31:42 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-23 09:34:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: TP0LL-TEMEJ-SWMM4-0C3MG-DMWEI-JHPS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>