

# Årsredovisning

för

## Brf Bränneriet i Majorna

769634-4345

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Bränneriet i Majorna avger härmed redovisning  
för föreningens verksamhet med räkenskapsår från  
2021-01-01 - 2021-12-31

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 2 |
| Balansräkning          | 3 |
| Noter                  | 4 |

Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

1 (10)

Styrelsen för Brf Bränneriet i Majorna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut*

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Lars Haldorson | ordförande        |
| Olle Kruus     | ordinarie ledamot |
| Denis Matenda  | ordinarie ledamot |
| Lars Karlsson  | suppleant         |

Styrelsen har under perioden hållit en ordinarie föreningsstämma samt 3 styrelsesammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

#### *Ordinarie revisorer*

KPMG

### Information om verksamheten

Föreningen bildades i mars 2017 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Majorna, i Göteborgs kommun.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Fastigheter

Göteborg Sandarna 28:3

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadskalkylen blev intygsgiven den 20 maj 2019 och beslut om tillstånd att ta emot förskott kom den 27 maj 2019.

Andelsöverlåtelseavtalet skrevs på den 24 september 2020, mellan föreningen och Balder Projekt i Stockholm Holding AB (org.nr. 556677-5093), Balder Projekt i Göteborg Holding AB (org.nr. 556791-7421) och Balder Projekt i Öresund Holding AB (org.nr. 556660-5639) som avser köp av samtliga andelar i Fixettan ekonomisk förening, som i sin tur ägde fastigheten Sandarna 28:3.

Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med Skanska AB om att uppföra bostadshus om 4 till 11 våningar med 134 bostadsrättslägenheter samt ett underjordiskt garage på föreningens mark, samt ett uppdragsavtal mellan Balder Projektutveckling AB och den ekonomiska föreningen, som har till uppdrag att projektutveckla, genom att tex upphandla entreprenör, mäklare, arkitekt samt övriga relevanta leverantörer så att byggnationen kan bli färdigställd.

Fixettan ekonomisk förening har fusionerats in i Brf Bränneriet i Majorna.

Föreningen har skrivit på ett sexpartsavtal med Balder Projekt i Stockholm Holding AB (org.nr. 556677-5093), Balder Projekt i Göteborg Holding AB (org.nr. 556791-7421), Balder Projekt i Öresund Holding AB (org.nr. 556660-5639), Balder projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) och Balder Bostadsgaranti AB (org.nr. 556730-2061) den 24 september 2020 avseende projektutveckling och garantier.

För tiden fram till avräkningsdagen så svarar Balder projektutveckling AB för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar), och intäkter. Avräkningsdagen definieras i sexpartsavtalet och infaller närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Avräkningsdagen är fastställd till den 1 januari 2022. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balder Projektutveckling AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr. I sexpartsavtalet har Balder Bostadsgaranti AB åtagit sig att förvärva osålda lägenheter som föreningen på avräkningsdagen inte upplåtit med bostadsrätt till slutlig bostadsrättsköpare. Färdigställande av föreningens byggnader och inflyttning har skett i etapper under perioden september-november 2021. Föreningen har tecknat avtal med SBC den 11 maj 2021, gällande ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning inklusive städ och fastighetsskötsel, samt upphandlat fastighetsförsäkring av Trygg-Hansa inklusive kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring. Föreningen har bundit sina långfristiga lån den 26 november 2021 hos SEB. Slutbesiktning var den 27 november 2021.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var per 2021-12-31 4 st.

### Föreningens ekonomi

Föreningens samtliga bostadsrättslägenheter är nu upplåtna. Beräknad slutlig anskaffningskostnad är 601 360 000 kr.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 324       | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -485        | 481         |
| Soliditet (%)                     | 81          | 0           |

### Förändring av eget kapital (Tkr)

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 0                            | 0                             | 0                                   | -481                           | 481                       | <b>0</b>       |
| Ökning av insatskapital                 | 362 659                      | 124 226                       |                                     | 0                              |                           | <b>486 885</b> |
| Avsättning till underhållsfond          |                              |                               | 73                                  |                                |                           | <b>73</b>      |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |                                     | 481                            | -481                      | <b>0</b>       |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | -485                      | <b>-485</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>362 659</b>               | <b>124 226</b>                | <b>73</b>                           | <b>0</b>                       | <b>-485</b>               | <b>486 472</b> |

Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

3 (10)

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets förlust                              | -485 182        |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -485 182        |
|  | <b>-485 182</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

4 (10)

## Resultaträkning

|   | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror   |     | 2 324 297                 | 0                         |
| Övriga intäkter   | 2   | 10 486 220                | 3 523 847                 |
|   |     | <b>12 810 517</b>         | <b>3 523 847</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                           |                           |
| Underhåll   |     | -29 833                   | 0                         |
| Fastighetsavgift/skatt  |     | -556 100                  | 18 700                    |
| Driftskostnader   | 3   | -1 465 515                | -17 104                   |
| Övriga kostnader  | 4   | -4 474 920                | -1 112 927                |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -485 182                  | 0                         |
|   |     | <b>-7 011 550</b>         | <b>-1 111 331</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>5 798 967</b>          | <b>2 412 516</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 0                         | 141 149                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |     | -6 284 149                | -2 072 806                |
|   |     | <b>-6 284 149</b>         | <b>-1 931 657</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>-485 182</b>           | <b>480 859</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-485 182</b>           | <b>480 859</b>            |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-485 182</b>           | <b>480 859</b>            |

Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

5 (10)

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 5          | 600 874 818        | 172 581 409        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6          | 0                  | 254 874 289        |
|  |            | <b>600 874 818</b> | <b>427 455 698</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>600 874 818</b> | <b>427 455 698</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 8 416              | 0                  |
| Övriga fordringar  | 7          | 864 305            | 3 540 751          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 886 849            | 0                  |
|  |            | <b>1 759 570</b>   | <b>3 540 751</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>  |            | 1 029 357          | 0                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>2 788 927</b>   | <b>3 540 751</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>603 663 745</b> | <b>430 996 449</b> |

Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

6 (10)

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 486 885 000        | 0                  |
| Yttre underhållsfond                         |            | 72 552             | 0                  |
|  |            | <b>486 957 552</b> | <b>0</b>           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 0                  | -480 859           |
| Årets resultat                               |            | -485 182           | 480 859            |
|  |            | <b>-485 182</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>486 472 370</b> | <b>0</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 74 668 750         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>74 668 750</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 40 206 250         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 928 881            | 0                  |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 101                | 85 300             |
| Övriga skulder                               | 9          | 445 112            | 430 905 274        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 942 281            | 5 875              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>42 522 625</b>  | <b>430 996 449</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>603 663 745</b> | <b>430 996 449</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### *Materiella anläggningstillgångar*

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| <b>Komponentgrupp och nyttjandeperiod (år)</b> | <b>Avskrivning (%)</b> |
|--|------------------------|
| Byggnadsstomme och grund, 100 år               | 1 %                    |
| Byggnad värme, sanitet (VS), 50 år             | 2 %                    |
| Byggnad elinstallationer, 40 år                | 2,5 %                  |
| Byggnad fasad, 50 år                           | 2 %                    |
| Byggnad fönster, 50 år                         | 2 %                    |
| Byggnad tak, 40 år                             | 2,5 %                  |
| Byggnad ventilation, 25 år                     | 4 %                    |
| Byggnad hiss, 40 år                            | 2,5 %                  |
| Byggnad styr- och övervakning, 15 år           | 6,67 %                 |
| Byggnad balkonger, 100 år                      | 1 %                    |

### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.



Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

8 (10)

## Not 2 Övriga intäkter

|   | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|---|-------------------|------------------|
| Ersättning från Balder Projektutveckling AB | 10 486 219        | 3 523 847        |
|   | <b>10 486 219</b> | <b>3 523 847</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                      | <b>2021</b>      | <b>2020</b>   |
|----------------------|------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel    | 57 433           | 0             |
| Media kostnader      | 1 277 121        | 4 303         |
| Fastighetsförsäkring | 33 826           | 0             |
| Styrelsekostnader    | 34 260           | 1 051         |
| Revisionsarvoden     | 62 875           | 11 750        |
|                      | <b>1 465 515</b> | <b>17 104</b> |

## Not 4 Övriga kostnader

|  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Marknadsföringskostnader                 | 1 708 417        | 880 778          |
| Avräkningskostnader Fastighets AB Balder | 2 594 073        | 232 149          |
| Övriga kostnader                         | 172 429          | 0                |
|  | <b>4 474 919</b> | <b>1 112 927</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|   | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 172 581 409        | 0                  |
| Förvärv genom fusion                            | 0                  | 10 435 409         |
| Markförvärv                                     | 0                  | 162 146 000        |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar   | 428 778 591        | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>601 360 000</b> | <b>172 581 409</b> |
| Årets avskrivningar                             | -485 182           | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-485 182</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>600 874 818</b> | <b>172 581 409</b> |

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b>  |
|---|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 254 875 289       | 0                  |
| Förvärv genom fusion                            | 0                 | 199 413 038        |
| Pågående nybyggnation                           | 173 903 302       | 55 462 251         |
| Omklassificering till byggnader och mark        | -428 778 591      | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>          | <b>254 875 289</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>254 875 289</b> |

**Not 7 Övriga fordringar**

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto Balder Projektutveckling AB | 0                 | 3 540 751         |
| Klientmedel hos SBC                         | 26 872            | 0                 |
| Skattefordran                               | 837 433           | 0                 |
|   | <b>864 305</b>    | <b>3 540 751</b>  |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Första amorteringen görs 2022-03-28. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 515 620 kr.

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut, SEB        | 114 875 000       | 0                 |
| Kortfristig del av skuld kreditinstitut | -40 206 250       | 0                 |
|   | <b>74 668 750</b> | <b>0</b>          |

**Not 9 Övriga skulder**

|                                       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b>  |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Reversskulder                         | 0                 | 162 146 000        |
| Avräkning Balder Projektutveckling AB | 445 112           | 0                  |
| Inbetalda handpenningar               | 0                 | 13 000 000         |
|                                       | <b>445 112</b>    | <b>175 146 000</b> |

Brf Bränneriet i Majorna  
Org.nr 769634-4345

10 (10)

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                      | 2021-12-31     | 2020-12-31   |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| Upplupen kostnad för revisionsarvode | 45 000         | 5 875        |
| Klientmedel SBC                      | 487 942        | 0            |
| Periodisering hyror                  | 330 862        | 0            |
| Upplupna räntor                      | 78 476         | 0            |
|                                      | <b>942 280</b> | <b>5 875</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31         | 2020-12-31 |
|------------------------|--------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 114 875 000        | 0          |
|                        | <b>114 875 000</b> | <b>0</b>   |

Göteborg 2022-06-13

DocuSigned by:  
  
8D72ECE6C5D24D7...  
Lars Haldorson

DocuSigned by:  
  
C38CDD3E46F4454...  
Olle Kruus

DocuSigned by:  
  
A00DBFB8F6A845A...  
Denis Matenda

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-13

KPMG

DocuSigned by:  
  
252342C02CFD4E9...  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bränneriet i Majorna, org. nr 769634-4345

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränneriet i Majorna för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bränneriet i Majorna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-06-13

KPMG AB

DocuSigned by:

Henrik Blom

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Envelope Id: 3CC1C23CFAAE4EE38C8538ABAAED0744   | Status: Completed           |
| Subject: Please DocuSign: Brf Bränneriet i Majorna ÅR 2021.pdf, Brf Bränneriet i Majorna RB 2021.docx |                             |
| Source Envelope:  |                             |
| Document Pages: 13  | Signatures: 5               |
| Certificate Pages: 6  | Initials: 0                 |
| AutoNav: Enabled  | Envelope Originator:        |
| Envelopeld Stamping: Enabled  | Anne Muda                   |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna                               | PO Box 50768                |
|   | Malmö, SE -202 71           |
|   | anne.muda@kpmg.se           |
|   | IP Address: 188.148.192.116 |

**Record Tracking**

|                       |                   |                    |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Status: Original      | Holder: Anne Muda | Location: DocuSign |
| 6/13/2022 11:27:02 AM | anne.muda@kpmg.se |                    |

**Signer Events**

Denis Matenda  
denis.matenda@balder.se  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
A00DBFB8F6A845A...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to denis.matenda@balder.se  
Using IP Address: 213.67.190.115

**Timestamp**

Sent: 6/13/2022 11:31:32 AM  
Viewed: 6/13/2022 12:46:18 PM  
Signed: 6/13/2022 12:47:08 PM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 45c12168-ecb2-5838-ab79-92f933c7be9c  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/13/2022 12:46:01 PM

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 8d66cc97-eb30-57d6-b4ae-c79de4b7f3a7  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/13/2022 2:18:02 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/28/2021 3:28:37 PM  
ID: 429e9416-a43a-40d3-b1d5-e77aca7f916e

Olle Kruus  
okruus@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
C38CDD3E46F4454...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to okruus@gmail.com  
Using IP Address: 46.252.0.79

Sent: 6/13/2022 11:31:32 AM  
Viewed: 6/13/2022 1:14:38 PM  
Signed: 6/13/2022 1:15:35 PM

**Authentication Details**

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---------------|-----------|-----------|
|---------------|-----------|-----------|

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 29162b92-a702-5a01-886f-66384f5385fe  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/13/2022 1:14:18 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/13/2022 1:14:38 PM  
 ID: bd3ca7d0-5430-4634-904c-11c174fda9f4

Lars Haldorson  
 haldorson49@gmail.com  
 Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)



Sent: 6/13/2022 1:15:37 PM  
 Viewed: 6/13/2022 1:26:28 PM  
 Signed: 6/13/2022 1:34:02 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to haldorson49@gmail.com  
 Using IP Address: 37.120.209.98

**Authentication Details**

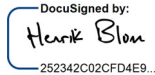
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: a7f9afe4-cb41-52c5-9686-131288037c2e  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/13/2022 1:26:14 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/28/2021 11:06:35 AM  
 ID: f755bd57-2652-4c3c-804a-dca0fe2485a1

Henrik Blom  
 henrik.blom@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)



Sent: 6/13/2022 1:34:04 PM  
 Viewed: 6/13/2022 1:44:09 PM  
 Signed: 6/13/2022 1:44:17 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to henrik.blom@kpmg.se  
 Using IP Address: 195.84.56.2

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: b53d3880-c433-56f1-b215-35266f7e832f  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/13/2022 1:43:57 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|-------------------------|-----------|-----------|
|-------------------------|-----------|-----------|

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|------------------------|--------|-----------|
|------------------------|--------|-----------|

| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
|-----------------------|--------|-----------|
|-----------------------|--------|-----------|

| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
|------------------------------|--------|-----------|
|------------------------------|--------|-----------|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---------------------------|--------|-----------|
|---------------------------|--------|-----------|

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|--------------------|--------|-----------|
|--------------------|--------|-----------|

|   |   |  |
|---|---|--|
| Gunilla Stenvall<br>gunilla.stenvall@kpmg.se<br>KPMG AB<br>Security Level: Email, Account Authentication (None)<br><b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b><br>Not Offered via DocuSign | <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"><b>COPIED</b></div> | Sent: 6/13/2022 1:44:19 PM<br>Viewed: 6/14/2022 8:14:24 AM |
|---|---|--|

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|----------------|-----------|-----------|
|----------------|-----------|-----------|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---------------|-----------|-----------|
|---------------|-----------|-----------|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|-------------------------|--------|------------|
|-------------------------|--------|------------|

|                     |                  |                       |
|---------------------|------------------|-----------------------|
| Envelope Sent       | Hashed/Encrypted | 6/13/2022 11:31:32 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/13/2022 1:44:09 PM  |
| Signing Complete    | Security Checked | 6/13/2022 1:44:17 PM  |
| Completed           | Security Checked | 6/13/2022 1:44:19 PM  |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|----------------|--------|------------|
|----------------|--------|------------|

| Electronic Record and Signature Disclosure |
|--|
|--|



## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se)

### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.