

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Bryggeriet

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm, 739400-0595 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheterna Höken 1 och Stjärntmesen 6 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, hyreslägenhet, lokal, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Ängelholm med adress: Kristian II:s väg 14 A-C och 16 A-C samt Bruksgatan 31 A-C och 33 A-D.

Inflyttning skedde under åren 1968-1971. Föreningen har 171 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 10 888 m², 1 hyreslägenhet på 20 m², 1 mindre lokal, 23 carportar och 78 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 39 st
- 2 rum & kök, 54 st
- 3 rum & kök, 73 st
- 4 rum & kök, 6 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och vaktmästare, tillsammans med HSB Skåne.

Föreningen har köpt en ny digital underhållsplan av HSB Skåne under året.

Projektet med stambyte och badrumsrenovering slutfördes 2018.

Under året har föreningen uppfört miljöhus samt byggt om utemiljön/parkeringen. Projektet beräknas slutföras och besiktigas våren 2020. När de nya sophusen tas i bruk kommer sopnedkastan att stängas.

För de närmaste åren planerar styrelsen översyn/reparation av balkonger.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 645 592 kr. Förra året var resultatet 1 767 014 kr.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 6 020 470 kr.

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Björn Lindkvist, ordförande
Bodil Ibsonius Andersen, vice ordförande
Emelie Strömberg
Johannes Borg

Suppleanter:

Emma Olsson
Emma Ekström

Tidigare invald ledamot Malin Borgcrantz har avgått under året.

Föreningsvalda revisorer har varit Rickard Julin från Grant Thornton, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Vara en bra fastighetsägare genom att bland annat vara lyhörd för boende och deras intressen och trivsel, regelbundet se över avtal, samt arbeta aktivt med planering och driftoptimering, brandskydd och andra säkerhetsfrågor. Uppgradera fastigheterna genom ett konstant underhåll av inre och yttre boendemiljö.

Information

Nyhetsbrev skickas ut regelbundet till medlemmarna under året.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning


Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och vid årets slut 206. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 7 865 | 7 648 | 7 090 | 6 465 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 646 | 1 767 | 2 419 | 1 398 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 1 477 | 1 482 | 2 119 | 1 038 |
| Soliditet (%) | 15% | 15% | 18% | 27% |
| Årsavgift (kr/kvm) | 708 | 687 | 636 | 578 |
| Drift (kr/kvm)* | 266 | 241 | 232 | 236 |
| Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm) | 134 | 135 | - | - |
| Lån (kr/kvm) | 6 841 | 5 925 | 4 219 | 1 856 |
| Räntekänslighet | 9,74% | 8,69% | - | - |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 20 144 | 18 122 | 15 912 | 13 576 |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%. 

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

| | |
|---|-----------|
| 5 | < 4 % |
| 4 | 4 - 7 % |
| 3 | 7 - 10 % |
| 2 | 10 - 20 % |
| 1 | > 20 % |

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 10 971 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 979 800 | | 6 557 363 | 3 091 758 | 1 767 014 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 1 767 014 | -1 767 014 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 300 000 | -300 000 | |
| Från fond för yttre underhåll* | | | -131 856 | 131 856 | |
| Årets resultat | | | | | 1 645 592 |
| Vid årets slut | 979 800 | | 6 725 507 | 4 690 628 | 1 645 592 |

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat | 1 645 592 | 1 767 014 |
| Från fond för yttre underhåll* | 131 856 | 15 175 |
| Till fond för yttre underhåll** | -300 000 | -300 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 1 477 448 | 1 482 189 |

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | 4 690 628,00 |
| Årets resultat | 1 645 592,45 |
| Balanseras i ny räkning | 6 336 220,45 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 7 864 742 | 7 647 869 |
| Övriga rörelseintäkter | | 659 815 | 414 074 |
| Summa rörelsens intäkter | | 8 524 557 | 8 061 943 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -2 916 482 | -2 640 022 |
| Planerat underhåll | | -131 856 | -15 175 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -384 437 | -372 823 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -1 113 290 | -1 153 345 |
| Avskrivningar | | -1 449 684 | -1 449 683 |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 995 749 | -5 631 048 |
| Rörelseresultat | | 2 528 808 | 2 430 895 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 531 | 12 945 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -890 747 | -676 826 |
| Summa finansiella poster | | -883 216 | -663 881 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 645 592 | 1 767 014 |
| Årets resultat | | 1 645 592 | 1 767 014 |

OK

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 72 947 239 | 74 386 443 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | - | 10 480 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 13 185 611 | 531 561 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 86 132 850 | 74 928 484 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 86 133 350 | 74 928 984 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 60 693 | 45 647 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 6 020 470 | 5 874 457 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 289 628 | 289 190 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 370 791 | 6 209 294 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 370 791 | 6 209 294 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 92 504 141 | 81 138 278 |

PK

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 979 800 | 979 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 725 507 | 6 557 363 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 705 307 | 7 537 163 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 4 690 628 | 3 091 758 |
| Årets resultat | | 1 645 592 | 1 767 014 |
| Summa fritt eget kapital | | 6 336 220 | 4 858 772 |
| Summa eget kapital | | 14 041 527 | 12 395 935 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 62 480 000 | 63 583 332 |
| Summa långfristiga skulder | | 62 480 000 | 63 583 332 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 12 573 332 | 1 419 999 |
| Leverantörsskulder | | 2 321 349 | 783 312 |
| Aktuella skatteskulder | | 11 941 | 4 897 |
| Övriga skulder | | 92 034 | 93 254 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 983 958 | 2 857 549 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 982 614 | 5 159 011 |
| Summa skulder | | 78 462 614 | 68 742 343 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 92 504 141 | 81 138 278 |

AK

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | % |
|------------------------------------------|-------|
| -Byggnader | 1,78% |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 20 |

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.


Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 7 703 628 | 7 479 156 |
| Hyror | 161 114 | 168 713 |
| Övriga avgifter | 483 178 | 213 906 |
| | <u>8 347 920</u> | <u>7 861 775</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 176 637 | 200 168 |
| | <u>176 637</u> | <u>200 168</u> |
| Summa | 8 524 557 | 8 061 943 |

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Övriga avgifter avser främst avgift för kabel-TV som debiteras medlemmarna. Den största delen av övriga intäkter avser lönebidrag.

Not 2 Drift

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ei | 160 767 | 160 821 |
| Uppvärmning | 1 019 963 | 1 057 509 |
| Vatten | 294 262 | 268 063 |
| Renhållning | 211 074 | 204 537 |
| Löpande underhåll | 210 407 | 160 042 |
| Fastighetservice | 1 976 | 19 609 |
| Fastighetsförsäkring | 142 128 | 137 988 |
| Kommunikation | 496 442 | 260 996 |
| Fastighetsavgift | 236 844 | 229 964 |
| Uttagsskatt | 142 619 | 140 493 |
| Summa | 2 916 482 | 2 640 022 |

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2019 på 1 377 kr per lägenhet. För Brf Bryggeriet beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial | 5 722 | 14 760 |
| Förvaltningskostnader | 284 425 | 212 704 |
| Juridiska kostnader | 244 | |
| Konsultkostnader | 5 031 | 4 594 |
| Arvode extern revisor | 37 373 | 39 533 |
| Medlemsverksamhet | 51 642 | 101 232 |
| Summa | 384 437 | 372 823 <i>DK</i> |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 138 127 | 148 731 |
| Lön övriga | 676 661 | 698 588 |
| Milersättning | 2 556 | 2 379 |
| Övriga arvoden | 5 000 | 2 000 |
| Sociala kostnader | 290 946 | 301 647 |
| Summa | 1 113 290 | 1 153 345 |
| <i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i> | <i>38 720</i> | <i>39 060</i> |

Medelantalet anställda

Föreningen har haft två heltidsanställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 80 733 176 | 24 734 865 |
| Årets investeringar (föreg år stambyte) | - | 57 454 090 |
| Årets avyttringar/utrangeringar stammar | - | -1 455 779 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 80 733 176 | 80 733 176 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 652 733 | -7 669 306 |
| Årets avskrivningar | -1 439 204 | -1 439 205 |
| Årets återföring avskrivningar (utrangering stammar) | - | 1 455 778 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 091 937 | -7 652 733 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 1 306 000 | 1 306 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 1 306 000 | 1 306 000 |
| Utgående redovisat värde | 72 947 239 | 74 386 443 |
| varav byggnader | 71 641 239 | 73 080 443 |
| varav mark | 1 306 000 | 1 306 000 |

Från och med bokslutet 2016 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnad ingick fönster- och takbyte från 2012 samt stambyte 2018.

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 79 000 000 | 28 000 000 | 107 000 000 |
| Summa | 79 000 000 | 28 000 000 | 107 000 000 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 091 668 | 1 091 668 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 091 668 | 1 091 668 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 081 188 | -1 070 710 |
| Årets avskrivningar | -10 480 | -10 478 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 091 668 | -1 081 188 |
| Utgående redovisat värde | - | 10 480 |

Not 7 Pågående nyanläggning

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| Vid årets början | 531 561 | 34 924 994 |
| Årets anskaffningar | 12 654 050 | 23 060 657 |
| Överfört till byggnader | - | -57 454 090 |
| Vid årets slut | 13 185 611 | 531 561 |

Pågående nyanläggning avser utemiljö & miljöhus. Projektet beräknas vara klart senhösten 2019. Beräknad total projektkostnad är ca 13,5 miljoner kr.

Projektet med stambyte och badrumsrenovering är slutfört under året och har förts om till byggnader.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,34% | 2022-10-30 | 2022-10-30 | 9 450 000 | 9 650 000 |
| Stadshypotek | 1,54% | 2023-12-30 | 2023-12-30 | 3 133 342 | 3 233 341 |
| Stadshypotek | 1,05% | 2023-03-30 | 2023-03-30 | 3 049 990 | 3 169 990 |
| Swedbank Hypotek | 1,023% | 2020-03-25 | 2020-03-25 | 9 500 000 | 9 700 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,09% | 2026-06-17 | 2026-06-17 | 9 550 000 | 9 700 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,367% | 2021-09-24 | 2021-09-24 | 9 600 000 | 9 800 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,685% | 2023-01-25 | 2023-01-25 | 9 650 000 | 9 850 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,75% | 2024-05-24 | 2024-05-24 | 9 700 000 | 9 900 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,73% | 2025-08-25 | 2025-08-25 | 4 960 000 | - |
| Swedbank Hypotek | 0,89% | 2026-09-25 | 2026-09-25 | 4 960 000 | - |
| Swedbank Hypotek | 0,959% | rörlig | rörlig | 1 500 000 | - |
| Summa | | | | 75 053 332 | 65 003 331 |
| varav kortfristig del | | | | -12 573 332 | -1 419 999 |
| varav långfristig del | | | | 62 480 000 | 63 583 332 |

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 65 946 672 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. *AK*

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 75 300 000 | 67 000 000 |
| Varav obelånade | - | - |
| Ställda säkerheter | 75 300 000 | 67 000 000 |
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | | |
| Fastigo | 13 633 | 13 331 |
| Summa | 13 633 | 13 331 |

Underskrifter

Ängelholm, 2020-04-06.



Björn Lindkvist



Bodil Ibsonius Andersen



Johannes Borg



Emelie Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17.



Rickard Julin
Grant Thornton
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm, org.nr. 739400-0595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi har fullgjort sitt 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.

Revisorn ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Vårt 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 revisionsmed 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. Risker 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 min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Vi har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Ängelholm den 12/10/2020

.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Rickard Julin
Grant Thornton
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne