

ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheterna Höken 1 och Stjærtmesen 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, 3 mindre lokaler, 23 carportar och 106 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

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

Föreningen har köpt en ny digital underhållsplan av HSB Skåne 2019. Denna är uppdaterad under året.

Projektet med stambyte och badrumsrenovering slutfördes 2018.

Projektet med uppförande av miljöhus samt ombyggnad av utemiljön/parkeringen stod klart våren 2020. Projektet med dränering markfukt blev klart hösten 2020.

För de närmaste åren planerar styrelsen översyn/reparation av balkonger, åtgärder på fasaden och byte fönsterbalkar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 233 646 kr. Förra året var resultatet 1 645 592 kr.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 4 024 799 kr.

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % per den 1 januari 2021. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Johannes Borg, ordförande
Bodil Ibsonius Andersen, vice ordförande
Emelie Strömberg
Emma Ekström

Suppleanter:

Malin Mabrouk

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 22 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och vid årets slut 209. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	8 202	7 865	7 648	7 090
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 234	1 646	1 767	2 419
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 059	1 477	1 482	2 119
Soliditet (%)	16%	15%	15%	18%
Årsavgift (kr/kvm)	729	708	687	636
Drift (kr/kvm)*	273	266	241	232
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	133	134	135	-
Lån (kr/kvm)	6 812	6 841	5 925	4 219
Räntekänslighet	9,4%	9,7%	8,7%	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 743	20 144	18 122	15 912

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		6 725 507	4 690 628	1 645 592
Disposition enligt stämmobeslut				1 645 592	-1 645 592
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Från fond för yttre underhåll*			-25 775	25 775	
Årets resultat					1 233 646
Vid årets slut	979 800		6 899 732	6 161 995	1 233 646

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 233 646	1 645 592
Från fond för yttre underhåll*	25 775	131 856
Till fond för yttre underhåll**	-200 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 059 421	1 477 448

* 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	6 161 995,00
Årets resultat	1 233 646,41
Balanseras i ny räkning	7 395 641,41

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 201 980	7 864 742
Övriga rörelseintäkter		702 660	659 815
Summa rörelsens intäkter		8 904 640	8 524 557
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 000 152	-2 916 482
Planerat underhåll		-25 775	-131 856
Övriga externa kostnader	3	-420 790	-384 437
Personalkostnader och arvoden	4	-1 131 632	-1 113 290
Avskrivningar		-2 099 834	-1 449 684
Summa rörelsens kostnader		-6 678 183	-5 995 749
Övriga rörelseintäkter		2 750	-
Rörelseresultat		2 229 207	2 528 808
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	7 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 561	-890 747
Summa finansiella poster		-995 561	-883 216
Resultat efter finansiella poster		1 233 646	1 645 592
Årets resultat		1 233 646	1 645 592

Handwritten mark

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	89 021 783	72 947 239
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	-	13 185 611
Summa materiella anläggningstillgångar		89 021 783	86 132 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		89 022 283	86 133 350
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67 843	60 693
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 024 799	6 020 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 522	289 628
Summa kortfristiga fordringar		4 346 164	6 370 791
Summa omsättningstillgångar		4 346 164	6 370 791
SUMMA TILLGÅNGAR		93 368 447	92 504 141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		979 800	979 800
Fond för yttre underhåll		6 899 732	6 725 507
Summa bundet eget kapital		7 879 532	7 705 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 161 995	4 690 629
Årets resultat		1 233 646	1 645 592
Summa fritt eget kapital		7 395 641	6 336 221
Summa eget kapital		15 275 173	14 041 528
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	63 670 668	62 480 000
Summa långfristiga skulder		63 670 668	62 480 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	11 061 332	12 573 332
Leverantörsskulder		2 035 118	2 321 348
Aktuella skatteskulder		33 308	11 941
Övriga skulder		92 253	92 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 200 595	983 958
Summa kortfristiga skulder		14 422 606	15 982 613
Summa skulder		78 093 274	78 462 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 368 447	92 504 141

B

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
-Byggnader	2,12%
-Dräneringsprojekt	2%
-Utemiljö	4%
-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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 934 928	7 703 628
Hyror	267 052	161 114
Övriga avgifter	480 485	483 178
	<u>8 682 465</u>	<u>8 347 920</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	222 175	176 637
	<u>222 175</u>	<u>176 637</u>
Summa	8 904 640	8 524 557

Den 1 januari 2020 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi (fjärrvärme & el sammanslaget sedan 2020)	1 129 474	160 767
Uppvärmning	-	1 019 963
Vatten	327 394	294 262
Renhållning	208 865	211 074
Löpande underhåll	257 197	210 407
Fastighetservice	946	1 976
Fastighetsförsäkring	149 287	142 128
Kommunikation	541 762	496 442
Fastighetsavgift	245 788	236 844
Uttagsskatt	139 439	142 619
Summa	3 000 152	2 916 482

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2020 på 1 429 kr per lägenhet. För Brf Bryggeriet beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	2 037	5 722
Förvaltningskostnader	255 450	284 425
Juridiska kostnader	142	244
Konsultkostnader	12 500	5 031
Arvode extern revisor	45 496	37 373
Medlemsverksamhet	105 165	51 642
Summa	420 790	384 437

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	148 932	138 127
Lön övriga	694 791	676 661
Milersättning	3 780	2 556
Övriga arvoden	5 525	5 000
Sociala kostnader	278 604	290 946
Summa	1 131 632	1 113 290
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	39 514	38 720

Medelantalet anställda

Föreningen har haft två heltidsanställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 733 176	80 733 176
Årets investeringar (utemiljö)	14 857 108	-
Årets investeringar (dräneringsprojekt)	3 317 270	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	98 907 554	80 733 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 091 937	-7 652 733
Årets avskrivningar	-2 099 834	-1 439 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 191 771	-9 091 937
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående redovisat värde	89 021 783	72 947 239
varav byggnader	87 715 783	71 641 239
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 år har projektet med utemiljön blivit klart. Även dräneringsprojektet blev klart 2020.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 668	1 091 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 668	1 091 668
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 091 668	-1 081 188
Årets avskrivningar		-10 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 091 668	-1 091 668
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	13 185 611	531 561
Årets anskaffningar	4 988 767	12 654 050
Överfört till om- och tillbyggnader	-18 174 378	-
Vid årets slut	-	13 185 611

Projektet utemiljö & miljöhus avslutades under 2020. Slutlig kostnad för projektet blev 14 857 108 kr. Projektet med dränering av markfukt avslutades hösten 2020. Slutlig kostnad för projektet blev 3 317 270 kr.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,34%	2022-10-30	2022-10-30	9 250 000	9 450 000
Stadshypotek	1,54%	2023-12-30	2023-12-30	3 000 010	3 133 342
Stadshypotek	1,05%	2023-03-30	2023-03-30	2 929 990	3 049 990
Swedbank Hypotek	1,161%	2025-03-25	2025-03-25	10 752 000	-
Swedbank Hypotek	1,023%	2020-03-25	2020-03-25	-	9 500 000
Swedbank Hypotek	1,09%	2026-06-17	2026-06-17	9 350 000	9 550 000
Swedbank Hypotek	1,367%	2021-09-24	2021-09-24	9 400 000	9 600 000
Swedbank Hypotek	1,685%	2023-01-25	2023-01-25	9 450 000	9 650 000
Swedbank Hypotek	1,75%	2024-05-24	2024-05-24	9 500 000	9 700 000
Swedbank Hypotek	0,73%	2025-08-25	2025-08-25	4 800 000	4 960 000
Swedbank Hypotek	0,89%	2026-09-25	2026-09-25	4 800 000	4 960 000
Swedbank Hypotek	0,96%	rörlig	rörlig	-	1 500 000
Swedbank Hypotek	1,12%	2028-09-25	2028-09-25	1 500 000	-
Summa				74 732 000	75 053 332
varav kortfristig del				-11 061 332	-12 573 332
varav långfristig del				63 670 668	62 480 000

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 65 425 340 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	77 086 000	75 300 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	77 086 000	75 300 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	13 776	13 633
Summa	13 776	13 633

Underskrifter

Ängelholm, 2021-03-25.

Johannes Borg



Bodil Ibsonius Andersen



Emma Ekström



Emelie Strömberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26.

Rickard Julin
Grant Thornton
Av föreningen vald revisor



BoRevisión 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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 26/3 2021

.....
Afrodită 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne