



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bryggaren i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 juli 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 9 juni 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 22 september 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1960 på fastigheten Bryggaren 10 & 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Södergatan 24, Kanalgatan 41 och Trollsjögatan 2 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	11	471
2	39	2 342
3	23	1 813
4	7	733
	80	5 358

Lokaler, bostadsrätt	1	316
Lokaler, hyresrätt	2	122
Garage	10	
Parkeringsplatser	32	Varav 22 st. med eluttag är uthyrda, 5 st utan eluttag uthyrda samt 5 st utan eluttag är deltidshyrd, dels till tandläkarbolagen vardagar måndag - fredag dagtid, dels övrig tid till medlemmar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-27, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Allan Carlsson	ordförande, vald till stämman 2021
André Håkansson	vice ordförande, vald till stämman 2021
Inga-Britt Carlsson	sekreterare, vald till stämman 2020
Åsa Olsson	ledamot, vice sekreterare och kontaktombud, vald till stämman 2020
Victoria Lovsten	ledamot, vald till stämman 2020
Mikael Ljungberg	ledamot, vald till stämman 2021
Admir Ibrahimovic	ledamot, utsedd av HSB Skåne
Måns Andersson	suppleant, vald till stämman 2020
Mikael Pettersson	suppleant, vald till stämman 2021



Firmatecknare

Föreningen har tecknats under perioden 28.5.2019- 31.12.2019 av Allan Carlsson, André Håkansson, Inga-Britt Carlsson och Mikael Ljungberg, två tillsammans där undertecknandet sker samtidigt.

Revisorer

Revisor har varit Mats Håkansson, Eslöv, vald av föreningen vid föreningsstämman den 27.5.2019, samt av Camilla Bakklund från BoRevison Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i fullmäktige för HSB Skåne har under perioden 28.5 - 31.12.2019 varit Allan Carlsson med Victoria Lovsten som suppleant.

Valberedningen

Valberedningen utgörs av Håkan Andersson och Alf Mårdgren där Håkan Andersson är valberedningens ordförande.

Förvaltning

Enligt avtal med HSB Skåne sköter HSB Skåne den administrativa och den tekniska förvaltningen av föreningen samt fungerar som vicevärd för föreningen. Avtal med HSB Skåne har ingåtts under år 2019 avseende fördjudad och mer omfattande underhållsplanering samt avtal om utförande av löpande likviditets- och kassaanalyser av föreningens penningflöden. Avtal har slutits med HSB Skåne om fastighetsstädning från den 1.1.2020.

Martin Olsbring, HSB Skåne, har varit förvaltare och vice värd i föreningen.

Övriga avtal: TV, telefoni och bredband:

- ComHem - Leverans av TV-program (ett grundutbud av TV-program till alla medlemmar, därutöver separatavtal med medlem),
ip-telefoni (separatavtal med medlem) och bredband [internetanslutning] (separatavtal med medlem),
- B2 Bredband AB - TV-program, ip-telefoni och bredband [internetanslutning] (separatavtal med medlem)

Energi, sophämtning, vatten och avlopp:

- Kraftringen Nät AB - El (Elnät - överföring av el via nätet)
Energiförsäljning Sverige AB - El (Leverans av el)
Kraftringen Nät AB - Fjärrvärme
VA SYD - Vatten och avlopp
MERAB AB - Sophämtning

Försäkring

- Länsförsäkringar Skåne AB - Fastighetsförsäkring (Fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även ett bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Detta innebär ett komplement till medlemmens hemförsäkring. Detta bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen är ett ansvarsförsäkringstillägg som skyddar medlemmen för ansvar för vattenskador i badrum och kök.

Studieverksamhet och fritidsaktiviteter m.m.

Allan Carlsson har deltagit som fullmäktigeledamot på HSB Skåne föreningsstämma den 23.5.2019, samt HSB Skånes extra föreningsstämma den 11.11.2019 (ärende: byte av valberedning i HSB Skåne).

Styrelsens ledamöter samt valberedningens ordförande har deltagit i olika utbildningar som HSB Skåne anordnat.

Ingen cirkelverksamhet har bedrivits under året. Det kombinerade motions- och hobbyrummet i hus A har under året nyttjats av ett antal medlemmar för motion och hobbyverksamhet.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Bryggaren 10 och 11. På fastigheterna finns tre bostadshus med adresserna Södergatan 24, Kanalgatan 41 och Trollsjögatan 2. Husen uppfördes åren 1959 -1961. Bostadshusen är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgenlig besiktning av föreningens fastigheter har utförts den 18.12.2019 av föreningens styrelse och förvaltare.

Brandskyddsbesiktning är utförd den 2.4.2019 och den 19.11.2019 av brandskyddsledare André Peller vid Great Security CFPA Europé AB, Malmö med biträde av HSB Skånes brandskyddskonsulent Lars Hansson tillsammans med företrädare för föreningens styrelse.

Föreningen har avtal med HSB Skåne om brandbesiktning. HSB Skåne sköter brandbesiktningen för bl.a. föreningens tre hus via ett avtal om brandbesiktning med företaget Great Security CFPA Europé AB. Detta företag sköter även liknande besiktningar i HSB Skånes fastigheter.

Provning och kontroll av föreningens särskilda brand- och utrymningslarm utförs kontinuerligt enligt avtalat schema på årsbasis enligt serviceavtal av Skånska Elbyrå AB.

Provning och kontroll av föreningens brandsläckare utförs enligt serviceavtal med Brandservice SYD AB, Trelleborg. Den blev utförd den 24.10.2019.

Under år 2020 har planerats en energieffektivisering av värmesystemet. F.n. är det ännu på planeringsstadiet. Styrelsen avvaktar med projektet till dess att utredning av avloppsrören i källar- och markplan är klar.

Projektet gemensam upphandling av el vidareutreds under året. Kontakter har tagits med Kraftringen Nät AB:s elnätsexperten för vidare utredning av det bolagets möjlighet att kunna leverera strömstyrkan 400 A i en ny elkabel till föreningens anslutningspunkt.

Det planerade renoveringen av avloppsrören i markplan i trädgården och i källarplanet i de tre husen under år 2018 har senarelagts. Den kommer att utredas under år 2020 av ÅngpanneFöreningen AB, Malmö. Genomförandet planeras till år 2021.

Underhåll

Inspecta Sweden AB	- Kontroll av hissar
Gunnar Karlson Sverige AB	- Serviceavtal [tillsyn av fläktsystem, luftvärmepump m.m.],
Kone Skandinavien AB	- Serviceavtal [tillsyn av hissarna i hus A],
Nita Städ AB	- Städning av föreningens hus, (upphörde den 31.12.2019)
Brandservice SYD, Trelleborg	- Serviceavtal [Brandsläckare m. m.]
Skånska Elbyrå AB	- Serviceavtal (Brandlarm m.m.)



- HSB Skåne
- Administrativt förvaltningsavtal
 - Tillägg till administrativt avtal, administration Webbhero
 - Avtal om likviditetsanalyser m. m.
 - Tekniskt förvaltningsavtal
 - Avtal om städning av fastigheter 1.1.2020 (Ultra Clean AB Lund underleverantör)
 - Avtal om underhållsplaner
 - Jouravtal med felanmälan
 - Avtal om systematiskt brandskyddsarbete
 - Avtal om energistatistik

Yttre målningsarbeten - målaren Lars Olsson

- Trappräcket vid entrén till Trollsjöгатan 2 C,
- Trappräckena vid entrén till Föreningslokalen (Trollsjöгатan 2) samt dörren till denna,
- Trappräcken vid de yttre källarnedgångarna till Trollsjöгатan 2 och Söderгатan 24,
- Trappräckena vid entréerna till Kanalгатan 41 A - C,
- De tre yttre sopskåpen vid Kanalгатan 41,
- Samtliga takkonsoler och undertak till samtliga nio yttre trapphusentréer
- Samtliga cykelställ på väggarna vid Trollsjöгатan 2 och Kanalгатan 41,
- Trappräcket till grillplatsen,
- Fyra st gårdsbelysningstolpar,
- Samtliga staketstolpar samt trävirket i staketet mellan trädgård och parkeringsplatsen.

Elektriska dörröppnare har satts in i trapphusen Kanalгатan 41 B samt Söderгатan 24 A. Den senare är delfinansierad av Eslövs kommun som en bostadsanpassningsåtgärd för en medlem i den trappan.

Förväntad framtida utveckling

Viktiga underhållsåtgärder fem år framåt i tiden

Dessa är planerade åtgärder enligt gällande underhållsplan. Varje år gör dock styrelsen alltid en ny genomgång av underhållsplanen, gör en ny bedömning om dessa planerade åtgärder verkligen behöver göras på planerad tid - det kan ha inträffat saker - eller om omprioritering rent tidsmässigt av dessa åtgärder behöver göras.

År 2020

ÅF:s dotterbolag ÅF infrastructure Buildings AB utreder hur avloppsnätet i källarplan i de tre husen samt i markplanet utanför husen (p-plats, trädgård och gårdsplan, trottoaren vid Trollsjöгатan 2 sett mot stadsparken) skall renoveras och redovisar det i en rapport till projektledaren för VA-projektet. Rapporten utgör underlag för styrelsens beslut om renovering av VA-nätet.

År 2021

- | | |
|--|--|
| Trapphus hus A - C | - Helmålning väggar och golv |
| Fläktaggregat, modell mindre hus A och B | - Byte |
| Avloppsror i källarplan | - Byte av rör samt byte av golvbrunnar |
| VVS ledningsnät av plast, vatten | - Kontroll (elva (11) år sedan stambytet skedde) |

År 2022

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Ventilation | - OVK Besiktning lägenheter |
|-------------|-----------------------------|

År 2023

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| Källare: hus A - C | - Helmålning väggar och golv |
|--------------------|------------------------------|

År 2024

- | | |
|------------|-------------------------|
| Källare | - Balkongrenovering |
| Tegelfogar | - Omfogning 25% av ytan |

Övrig information

IP-telefoni, bredband och TV

Föreningen har två olika leverantörer för leverans av tv, bredband och ip-telefoni. Avtalen med båda leverantörer har i januari 2018 sagts upp för omförhandling för att få bättre villkor och pris på tjänsterna. Daniel Ohlin, företaget Bredbandskompetens AB, sköter förhandlingarna med dessa två nätbolag på styrelsens uppdrag.

Styrelsen har tagit in offerter från följande bredbandsoperatörer: Bahnhof AB, Com Hem AB, Telia Sverige AB och Telenor Sverige AB.

Styrelsen har valt offertern från Bahnhof AB eftersom företaget har haft de bästa villkoren. Det avser kollektiv upphandling av IP-TV, IP-telefon samt bredband. Avtalet är på 60 månader med start den 1.3.2020. Samtliga avtal med Com Hem AB och Telenor Sverige AB har sagts upp. De upphör den 29.2.2020.

Föreningen har under år 2019 fram till 29.2.2020 avtal med två olika leverantörer, **Com Hem AB** och **B2 Bredband AB**. Båda företagen levererar exakt samma produkter men i föreningens två olika nät, ComHem i **kabel-tv-nätet** och B2 Bredband AB i **bredbandsnätet**:

- o IP-telefoni,
- o Bredbandsanslutning samt
- o TV-program.

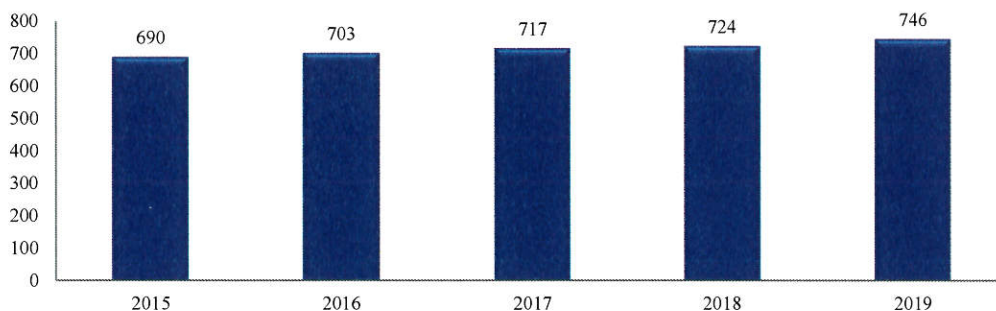
Föreningen har från och med 1.3.2020 avtal med Bahnhof AB. Avtalet är på 60 månader. Bolaget levererar nedan angivna tjänster via föreningens eget bredbandsnät:

- o IP-telefoni,
- o Bredband samt
- o 21 TV-kanaler i grundutbudet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja avgifter och hyror med 3 % samt en separat höjning för informationsöverföring betecknat informationsöverföringsbelopp. Höjningen avser kostnaden för TV, bredband och IP-telefoni och läggs under samlingsrubriken informations-överföringsbelopp. Per bostadsrättslägenhet och bostadsrättslokal utgör den för perioden januari - februari 55 kr per månad och för perioden mars - december 2020 är den på 410 kr.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 599 190 kr. Under året har föreningen amorterat 125 845 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 140 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	102

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 525	4 386	4 339	4 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	683	232	298	-30
Eget kapital, tkr	2 406	1 723	1 491	1 193
Taxeringsvärde, tkr	72 568	46 058	46 058	46 058
-varav byggnad, tkr	48 600	31 988	31 988	31 988
Soliditet	11%	8%	7%	6%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	746	724	717	703
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 285	3 126	3 150	3 173
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	78	93	106	128
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	39%	39%	39%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	42	34	8	64
Avskrivning/m ² byggnadsyta	77	102	102	102

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	561 225	1 027 560	-97 559	231 596	1 722 822
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			231 596	-231 596	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		232 000	-232 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-229 625	229 625		0
Årets resultat				683 135	683 135
Belopp vid årets utgång	561 225	1 029 935	131 662	683 135	2 405 957



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	134 037
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-232 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	229 625
Årets resultat	683 135
Summa till stämmans förfogande	814 797

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	814 797

CB

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 507 448	4 385 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 246	9 316
Summa rörelseintäkter		4 524 694	4 395 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 503 626	-2 561 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 329	-183 628
Underhåll enligt plan	Not 6	-229 625	-196 840
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-114 785	-113 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-414 485	-590 812
Summa rörelsekostnader		-3 434 851	-3 645 889
Rörelseresultat		1 089 843	749 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 873	12 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 581	-529 653
Summa finansiella poster		-406 708	-517 577
Årets resultat		683 135	231 596

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	683 135	231 596
Reservering till fond för yttre underhåll	-232 000	-218 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	229 625	196 840
Överföring till balanserat resultat	680 760	210 436



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 658 166	16 072 651
Summa materiella anläggningstillgångar		15 658 166	16 072 651
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 658 666	16 073 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 186
Avräkningskonto HSB		4 101	85 171
Aktuell skattefordran	Not 11	45 539	99 839
Övriga kortfristiga fordringar		49 787	49 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 919	24 325
Summa kortfristiga fordringar		146 346	262 304
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 400 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 400 000	1 800 000
Kassa		11 086	7 441
Bank	Not 14	2 735 679	2 421 026
Summa kassa och bank		2 746 765	2 428 467
Summa omsättningstillgångar		5 293 110	4 490 771
Summa tillgångar		20 951 776	20 563 922

ER



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	561 225	561 225
Fond för yttre underhåll	1 029 935	1 027 560
Summa bundet eget kapital	1 591 160	1 588 785

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	131 662	-97 559
Årets resultat	683 135	231 596
Summa fritt eget kapital	814 797	134 037

Summa eget kapital

Not 15 **2 405 957** **1 722 822**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16 17 463 302	17 600 294
Summa långfristiga skulder	17 463 302	17 600 294

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	135 888	136 714
Medlemmarnas inre fond	Not 17 175 734	179 722
Leverantörsskulder	178 449	199 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 592 447	725 224
Summa kortfristiga skulder	1 082 518	1 240 806

Summa skulder

18 545 820 **18 841 100**

Summa eget kapital och skulder

20 951 776 **20 563 922**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	683 135	231 596
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	414 485	590 812
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 097 620	822 408
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 888	-14 631
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-157 462	107 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	975 046	915 135
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-137 818	-134 549
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-137 818	-134 549
Årets kassaflöde	837 228	780 586
Likvida medel vid årets början	4 313 638	3 533 052
Likvida medel vid årets slut	5 150 865	4 313 638

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 994 296	3 877 980
	Årsavgifter lokaler	377 160	366 180
	Hysesintäkt lokaler	7 557	7 392
	Hysesintäkt garage och bilplatser	115 784	113 088
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 953	2 220
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 411
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 698	15 475
		4 507 448	4 385 746
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	17 246	9 316
		17 246	9 316
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-286 341	-448 807
	El	-164 200	-154 626
	Uppvärmning	-699 885	-731 300
	Vatten	-225 928	-213 733
	Renhållning	-112 017	-104 916
	Bevakningskostnader	-2 390	0
	TV, bredband, iptelefoni	-44 038	-43 995
	Förvaltningskostnader	-722 016	-675 041
	Försäkringar	-53 370	-50 627
	Fastighetsskatt	-179 840	-125 540
	Övriga driftskostnader	-13 601	-12 758
		-2 503 626	-2 561 342

CB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-10 038	-23 438
Övriga förvaltningskostnader	-9 119	-22 173
Kostnader överlåtelse och panter	-18 081	-12 580
Föreningsverksamhet	-1 800	-7 825
Kontorsutrustning och -material	-9 307	-6 487
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 677	-18 199
Konsulter	-72 590	-58 420
Medlemsavgifter HSB	-25 300	-25 300
Stämma och styrelse	-7 417	-9 205
	<u>-172 329</u>	<u>-183 628</u>
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll installationer	-13 000	0
Underhåll övrigt	-216 625	-196 840
	<u>-229 625</u>	<u>-196 840</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-87 500	-93 200
Övriga arvoden	-800	-1 600
Övriga personalkostnader	0	-724
Revisionsarvode	-9 000	0
Sociala avgifter	-17 485	-17 743
	<u>-114 785</u>	<u>-113 267</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-414 485	-590 812
	<u>-414 485</u>	<u>-590 812</u>

CS

Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2079			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		23 738 031	23 738 031		
Ingående anskaffningsvärde mark		214 000	214 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		23 952 031	23 952 031		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 879 380	-7 288 568		
Årets avskrivningar byggnader		-414 485	-590 812		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 293 865	-7 879 380		
Utgående bokfört värde		15 658 166	16 072 651		
Bokförda värden byggnader		15 444 166	15 858 651		
Bokförda värden mark		214 000	214 000		
Fastighetsbeteckning: Bryggaren 10 & 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	43 000 000	22 600 000	65 600 000	44 200 000
Lokaler		5 600 000	1 368 000	6 968 000	1 858 000
		48 600 000	23 968 000	72 568 000	46 058 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		45 539	99 839		
		45 539	99 839		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		13 452	13 015		
Förutbetald kabel-TV och bredband		7 142	10 575		
Upplupna ränteintäkter		1 025	735		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 300	0		
		46 919	24 325		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,70%	2020-03-09		
Placering HSB					
		2 400 000	0		
		0	1 800 000		
		2 400 000	1 800 000		
Not 14 Bank					
Sparbanken Skåne Transaktionskonto		2 735 679	2 421 026		
		2 735 679	2 421 026		

43



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	561 225	0	1 027 560	-97 559	231 596
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	231 596	-231 596
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			232 000	-232 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-229 625	229 625	
Årets Resultat					683 135
Belopp vid årets utgång	561 225	0	1 029 935	131 662	683 135

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518		1,48%	2024-02-10	5 452 604	16 584
Stadshypotek AB/ Ha		4,62%	2020-03-01	2 385 000	60 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,71%	2022-10-30	502 427	5 460
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,82%	2020-12-01	727 360	8 432
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,43%	2021-06-30	3 119 500	34 000
Swedbank Hypotek AB		2,53%	2027-06-23	5 412 299	11 714
				17 599 190	136 190

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 463 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	544 760
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 918 240
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	18 983 000	18 983 000
Summa ställda säkerheter	18 983 000	18 983 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	179 722	179 722
Uttag	-3 988	0
	175 734	179 722

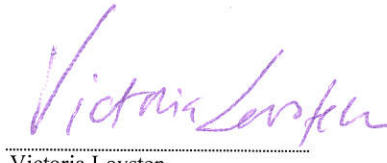
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	106 144	127 643
Upplupna räntekostnader	30 219	47 777
Upplupen revision	10 000	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	446 084	414 367
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	126 337
	592 447	725 224

EB

Eslöv 16/3 2020


Allan Carlsson


Victoria Lovsten


André Håkansson

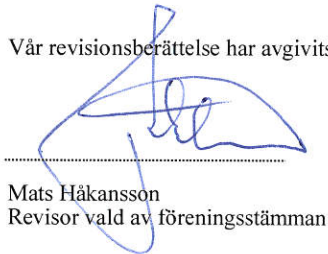

Inga-Britt Carlsson


Mikael Ljungberg


Åsa Olsson


Admir Ibrahimovic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-3-30


Mats Håkansson
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bryggaren i Eslöv, org.nr. 742000-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bryggaren i Eslöv 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 och kassaflöde 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bryggaren i Eslöv 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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, medelförvaltningen 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:

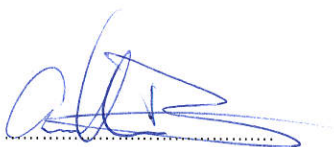
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, viktiga 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.

Eslöv den 30/3 - 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Håkansson
Av föreningen vald revisor