



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Tandläkargruppen i Eslöv AB vardagar måndag - fredag dagtid, dels övrig tid till medlemmar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-27, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående beslut om utbyggnad av miljöhuset vid södergaveln på hus B (Södergatan 24) hölls den 2020-04-14, varvid 16 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att utföra ombyggnaden.

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 2022
Åsa Olsson	ledamot, vice sekreterare samt kontaktombud, vald till stämman 2022
Victoria Lovsten	ledamot, vald till stämman 2022
Mikael Ljungberg	ledamot, vald till stämman 2021
Caroline Carlsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
André Lilja	suppleant, vald till stämman 2022
Mikael Pettersson	suppleant, vald till stämman 2021

I tur att avgå ur styrelsen vid föreningsstämman är Allan Carlsson, André Håkansson, Mikael Ljungberg och Mikael Pettersson.

Dele

Av föreningen vald revisor har varit Mats Håkansson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats under perioden 28.5.2020- 31.12.2020 av Allan Carlsson, André Håkansson, Inga-Britt Carlsson och Mikael Ljungberg, två tillsammans där undertecknandet sker samtidigt.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i fullmäktige för HSB Skåne har under perioden 28.5 – 31.12.2020 varit Allan Carlsson med Victoria Lovsten som suppleant.

Valberedningen

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

Övriga avtal

Enligt avtal med HSB Skåne sköter HSB Skåne den administrativa och den tekniska förvaltningen av föreningen samt fungerar som vicevärd för föreningen.

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

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), Avtalet förlängdes av styrelsen tre gånger, dels från den 1.3.2020 till den 30.6.2020, dels därefter till den 31.12.2020 dels och slutligen till den 31.1.2022.

B2 Bredband AB

- TV-program, ip-telefoni och bredband [internetanslutning] (separatavtal med medlem) t.o.m. 2020-02-28

Bahnhof AB

- TV-program, ip-telefoni, bredband (ett grundutbud; därutöver ett separatavtal med medlem). Avtalet från den 1/3 2020 på 5 år med fast pris per år under avtalsstid.

Energi, sophämtning, vatten och avlopp

Kraftringen Nät AB

- El (Elnät - överföring av el via nätet)

Vattenfall Sverige AB

- El (Leverans av el)

Kraftringen Nät AB

- Fjärrvärme

VA Syd

- Vatten och avlopp

Merab AB

- Sophämtning

Fastighetsunderhåll m.m.

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]

Brandservice SYD, Trelleborg

- Serviceavtal [Brandsläckare m.m.]

Skånska Elbyrå AB

- Serviceavtal [Brandlarm m.m.]

HSB Skåne

- Administrativ förvaltning
- Tillägg till administrativt avtal, administration Mitt HSB
- Avtal om likviditetsanalyser m.m.
- Teknisk förvaltning
- Avtal om städning av fastigheter 2020-01-01 (Ultra Clean AB Lund underleverantör)
- Underhållsplan
- Jouravtal felanmälan
- Avtal om systematiskt brandskyddsarbete
- Energistatistik



Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

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

Brandskyddsbesiktning

Brandskyddsbesiktning är utförd den 7.5.2020 och den 26.9.2020 av brandskyddsledare André Péller 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.

Underhåll

Frågor om värmessystemets uppdatering, energieffektivisering m m,

Värmeväxlaren (apparat för överföring av värmen från fjärrvärmenätet via titanplattor till föreningens värmesystem och till uppvärmning av varmvattnet) är från år 1985. Den har beräknad fysisk användningstid på 25 år. Varje år har denna växlare kontrollerats vad gäller dess effektivitet och driftsförmåga. Till denna växlare finns en styrenhet som har ett dator kallad Datastyrd UnderhållsCentral (DUC) från år 2008. DUC:en är en dator med särskilt övervakningsprogram. Detta styr värmesystemet automatiskt. Kopplat till detta system finns ett återvinningssystem av frånluftsvärmen i hus A (Trollsögatan 2) med en luftvärmepump. Med hjälp av denna pump har föreningen sparat cirka 20 % i uppvärmningskostnad per år. Återvinningssystemet styrs via DUC:en.

I augusti 2020 har via energistatistiken som förs av HSB Skåne fel upptäckts i det kombinerade fjärrvärme- och återvinningssystemet. En ventil vid värmeväxlaren har bytts september 2020 av OVV-Teknik i Eslöv. Företaget sköter driften av DUC:en. Felet har ej kunnat elimineras under hösten 2020. Felsökning pågår ännu i januari 2021. Felet har ej lokaliserats.

Om det vid undersökningen visar sig att värmeväxlaren är för gammal och behöver bytas blir det frågan om att byta flera saker:

1. DUC:en kopplat till ett nytt datastyrprogram
2. Luftvärmepumpen i återvinningssystemet för frånluftsvärmen
3. Införande av mätning av värmen i alla lägenheter för att energieffektivisera och spara fjärrvärme. Allt blir en del i föreningens planerade energieffektivisering. F.n. är det ännu allt på planeringsstadiet. Styrelsen avvaktar med projektet till dess att utredning om värmeväxlarens problem är färdigutrett av både Arne Nilsson, OVV-Teknik i Eslöv AB och energiingenjör Per Jönsson, HSB Skånes energiavdelning. Om det är fel på systemet beslutar styrelsen i vår att byta det under sommaren 2021.

Projektet gemensam upphandling av el – kallat IMD

Utredningen av detta projekt har styrelsen under år 2020 tvingats att pausa. Allt hör ihop med behovet av ökad amperstyrka i inkommande elkabel vid framtida laddning av elbilar. Bristen på el i Sydsverige – elkapacitetsbrist - i Krafringens inkommande matarelnät ställer till problem.

Krafringen Nät AB har ej velat ge föreningen något klart besked i frågan under år 2020.

Kontakter tas på nytt under år 2021 med Krafringen Nät AB. Styrelsen tar där hjälp av extern expert, Mats Widén, Skånska Elbyrå AB. Vi behöver få ett klart svar från Krafringen Nät AB om bolaget kan leverera strömstyrkan 400 A i en ny elkabel till föreningens anslutningspunkt. Elstyrkan behövs i framtiden vid laddning av el-bilar i föreningen. Projektet "läggs på is" till dess att ett vettigt svar erhålls.

ELB



VA-projektet – nya dräneringsrör runt fastigheterna, separerade avloppsrör (dagvatten och spillvatten) i marken och i källarplan i de tre fastigheterna

Styrelsen har ingått avtal med HSB Skåne för inledande projektledning av va-frågan för intagande av va-offerter. Från maj till augusti 2020 har en va-expert från AFRY (f.d. ÅngapanneFöreningen – ÅF) utrett frågan på styrelsens uppdrag samt upprättat ett förfrågningsunderlag för intagning av va-offerter. Offertförfrågan har skickats ut till nio va-entreprenörer. Fyra företag har kommit med offerter. Styrelsen har valt en offert från företaget ABTOT AB, Malmö. Projektet genomförs från vecka 6 till vecka 38 under år 2021.

Byte av internetleverantör

I mars 2020 övergick föreningen till att få internet- och IP-TV-leverans via Bahnhof AB. Problem har uppstått då föreningens bredbandsexpert har gett felaktigt råd. Det har visat sig att det gamla bredbandsnätet har otillräcklig kapacitet att hantera överföringen av bredband, IP-TV i HD kvalitet på samma gång. Utredning om detta har gjorts av Mats Widén, Skånska Elbyrå AB. För matcha kapacitetshovet för överföring av allt detta krävs ett fibernät. Föreningen avser att under år 2021 byta ut detta gamla bredbandsnät mot ett fibernät. Det sker under sen vår/tidig sommar 2021.

Väsentliga händelser under året

Yttre målningsarbeten – målaren Lars Olsson

Målning har skett av

- 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 gårdsbelysningsstolpar,
- samtliga staketstolpar samt trävirket i staketet mellan trädgård och parkeringsplatsen.

Elektriska dörröppnare har satts in 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

Avloppsrör källarplan

- Byte av rr samt Byte av golvbrunnar

VVS ledningsnät av plast, vatten

- Kontroll (11 år sedan stambytet skedde)

År 2021

Trapphus hus A – C

- Helmålning väggar och golv

Fläktaggregat, modell mindre hus A och B

- Byte

År 2022

Ventilation

- OVK Besiktning lägenheter.

År 2023

Källare hus A - C

- Helmålning väggar och golv

År 2024

Källare

- Balkongreovering

Tegelfogar

- Omfogning 25% av ytan



Studieverksamhet och fritidsaktiviteter m.m.

Allan Carlsson har deltagit som fullmäktigeledamot på HSB Skåne föreningsstämma den 25.6.2020.

Styrelsens ledamöter och suppleanter, valberedningens ledamöter samt föreningsvald revisor 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 12 protokollförda sammanträden.

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 offerten 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, **ComHem 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**:

- IP.telefoni
- Bredbandsanslutning samt
- 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:

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

PLA

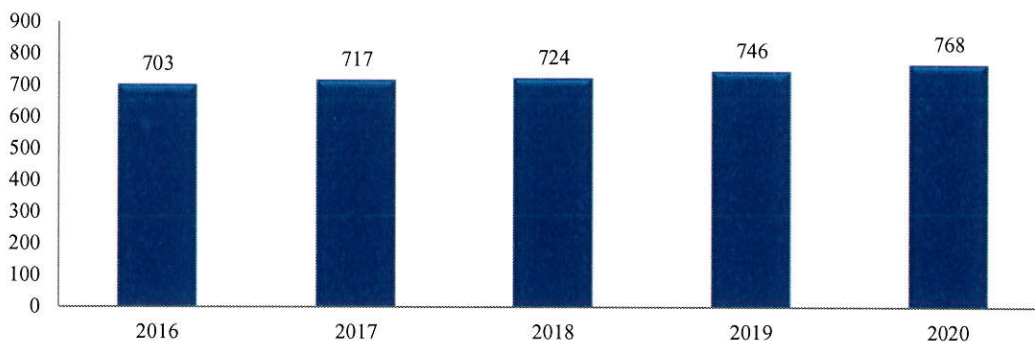


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 768 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.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 461 602 kr. Under året har föreningen amorterat 137 588 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 127 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	101
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	105

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 024	4 525	4 386	4 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	316	683	232	298
Eget kapital, tkr	2 722	2 406	1 723	1 491
Taxeringsvärde, tkr	72 568	72 568	46 058	46 058
-varav byggnad, tkr	48 600	48 600	31 988	31 988
Soliditet	13%	11%	8%	7%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	768	746	724	717
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 259	3 285	3 126	3 150
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	63	78	93	106
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	24%	39%	39%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	43	42	34	8
Avskrivning/m ² byggnadsyta	74	77	102	102

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	561 225	1 029 935	131 662	683 135	2 405 957
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			683 135	-683 135	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		-232 938	232 938		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				316 173	316 173
Belopp vid årets utgång	561 225	1 028 997	815 735	316 173	2 722 130

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	814 797
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	232 938
Årets resultat	316 173
Summa till stämmans förfogande	1 131 908

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 131 908

**Resultaträkning**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 982 801	4 507 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 289	17 246
Summa rörelseintäkter		5 024 090	4 524 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 396 022	-2 503 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 381	-172 329
Underhåll enligt plan	Not 6	-232 938	-229 625
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-156 250	-114 785
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-396 761	-414 485
Summa rörelsekostnader		-4 380 352	-3 434 851
Rörelseresultat		643 738	1 089 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 267	14 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 832	-421 581
Summa finansiella poster		-327 565	-406 708
Årets resultat		316 173	683 135

Tilläggsupplysning

Årets resultat	316 173	683 135
Reservering till fond för yttre underhåll	-232 000	-232 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	232 938	229 625
Överföring till balanserat resultat	317 111	680 760

Pek

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	15 261 405	15 658 166
Pågående nyanläggningar	Not 10	156 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 417 655	15 658 166

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**15 418 155** **15 658 666****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-415	0
Avräkningskonto HSB		17 515	4 101
Aktuell skattefordran	Not 12	41 379	45 539
Övriga kortfristiga fordringar		49 788	49 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	100 043	46 919
Summa kortfristiga fordringar		208 309	146 346

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 400 000	2 400 000
Summa kortfristiga placeringar		2 400 000	2 400 000

Kassa och bank

Kassa		13 956	11 086
Bank	Not 15	3 375 992	2 735 679
Summa kassa och bank		3 389 948	2 746 765

Summa omsättningstillgångar**5 998 257** **5 293 110****Summa tillgångar****21 416 412** **20 951 776**

Pek

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Medlemsinsatser	561 225	561 225
Fond för yttre underhåll	1 028 997	1 029 935
Summa bundet eget kapital	1 590 222	1 591 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	815 735	131 662
Årets resultat	316 173	683 135
Summa fritt eget kapital	1 131 908	814 797

Summa eget kapital**2 722 129** **2 405 957****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 255 242	17 463 302
Summa långfristiga skulder		14 255 242	17 463 302

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 206 360	135 888
Medlemmarnas inre fond	Not 17	145 504	175 734
Leverantörsskulder		365 028	178 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	722 148	592 447
Summa kortfristiga skulder		4 439 041	1 082 518

Summa skulder**18 694 283** **18 545 820****Summa eget kapital och skulder****21 416 412** **20 951 776**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	643 738	1 089 843
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	396 761	414 485
Övriga poster	0	0
	<u>1 040 499</u>	<u>1 504 328</u>
Erhållen ränta	13 560	14 583
Erlagd ränta	-341 709	-439 139
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>712 350</u>	<u>1 079 772</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 843	35 178
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	286 928	-139 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>950 435</u>	<u>975 046</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-156 250	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-156 250</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-137 588	-137 818
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-137 588</u>	<u>-137 818</u>
Årets kassaflöde	656 597	837 228
<i>Likvida medel vid årets början</i>	5 150 865	4 313 638
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>5 807 462</u>	<u>5 150 865</u>
	656 597	837 228

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

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

35 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 114 224	3 994 296
	Årsavgifter lokaler	377 160	377 160
	Hysesintäkt lokaler	7 678	7 557
	Hysesintäkt garage och bilplatser	118 516	115 784
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 536	1 953
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	341 010	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 364	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 313	10 698
		4 982 801	4 507 448
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	41 289	17 246
		41 289	17 246
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-473 530	-286 341
	El	-185 249	-164 200
	Uppvärmning	-720 571	-699 885
	Vatten	-238 747	-225 928
	Renhållning	-151 737	-112 017
	Bevakningskostnader	-4 385	-2 390
	TV, bredband, iptelefoni	-474 874	-44 038
	Obligatoriska besiktningar	-3 125	0
	Serviceavtal	-18 346	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-27 080	0
	Förvaltningskostnader	-788 494	-722 016
	Försäkringar	-55 398	-53 370
	Fastighetsskatt	-184 000	-179 840
	Övriga driftskostnader	-70 489	-13 601
		-3 396 022	-2 503 626
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 000	-10 038
	Övriga förvaltningskostnader	-6 484	-9 119
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 318	-18 081
	Föreningsverksamhet	-425	-1 800
	Kontorsutrustning och -material	-4 552	-9 307
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 384	-18 677
	Konsulter	-99 194	-72 590
	Medlemsavgifter HSB	-25 300	-25 300
	Stämma och styrelse	-6 724	-7 417
		-198 381	-172 329
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-13 000
	Underhåll övrigt	-232 938	-216 625
		-232 938	-229 625
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-97 900	-87 500
	Övriga arvoden	-28 150	-800
	Övriga personalkostnader	-369	0
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-20 830	-17 485
		-156 250	-114 785
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-396 761	-414 485
		-396 761	-414 485



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	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	-8 293 865	-7 879 380			
	Årets avskrivningar byggnader	-396 761	-414 485			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 690 626	-8 293 865			
	Utgående redovisat värde	15 261 405	15 658 166			
	Redovisade värden byggnader	15 047 405	15 444 166			
	Redovisade 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	65 600 000
	Lokaler		5 600 000	1 368 000	6 968 000	6 968 000
			48 600 000	23 968 000	72 568 000	72 568 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				18 983 000	18 983 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				18 983 000	18 983 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering				156 250	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar				156 250	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran				41 379	45 539
					41 379	45 539
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				0	13 452
	Förutbetald kabel-TV och bredband				85 329	7 142
	Upplupna ränteintäkter				732	1 025
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				13 982	25 300
					100 043	46 919
Not 14	Kortfristiga placeringar					
			Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån		0,50%	2021-03-10	2 400 000	2 400 000
					2 400 000	2 400 000
Not 15	Bank					
	Sparbanken Skåne				3 375 992	2 735 679
					3 375 992	2 735 679

PCC

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteförhållande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518		1,48%	2024-02-10	5 436 020	16 584
Stadshypotek AB/		1,50%	2030-03-01	2 325 000	60 000
Stadshypotek AB/		1,71%	2022-10-30	496 967	5 460
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,07%	2025-12-01	718 928	27 404
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,43%	2021-06-30	3 085 500	34 000
Swedbank Hypotek AB		2,53%	2027-06-23	5 399 187	11 412
				17 461 602	154 860

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 255 242**

Nästa års amortering av långfristig skuld 154 860

Lån som ska konverteras inom ett år 3 051 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 206 360**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 619 440

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 687 302

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	175 734	179 722
Uttag	<u>-30 230</u>	<u>-3 988</u>
	145 504	175 734

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 048	106 144
Upplupna räntekostnader	29 342	30 219
Upplupen revision	12 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	476 835	446 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>76 423</u>	<u>0</u>
	722 148	592 447

JK




Eslöv 22 / 3 2021


Allan Carlsson


André Håkansson


Caroline Carlsson

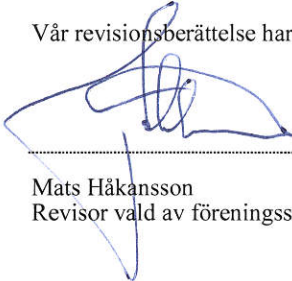

Inga-Britt Carlsson

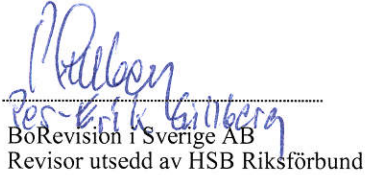

Mikael Ljungberg


Victoria Lovsten


Åsa Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-26


Mats Håkansson
Revisor vald av föreningsstämman


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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

2024

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 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 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, 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 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, 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.

Eslöv den 26/13 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Håkansson
Av föreningen vald revisor