



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Eslöv

Org nr 742000-0742



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Eslöv (742000-0742) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 deltidsothyrd, dels till tandläkarbolagen vardagar måndag - fredag dagtid, dels övrig tid till medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Allan Carlsson	ordförande
André Håkansson	vice ordförande
Inga-Britt Carlsson	sekreterare
Victoria Lovsten	styrelseledamot
Mikael Ljungberg	styrelseledamot
Åsa Olsson	styrelseledamot
Anna Palmgren	ledamot utsedd av HSB Skåne, avgick januari 2019
Måns Andersson	styrelsesuppleant
Erik Svensson	styrelsesuppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid föreningsstämman är Måns Andersson, Allan Carlsson, André Håkansson och Mikael Nilsson.

Revisor har varit Mats Håkansson, Eslöv, vald av föreningen vid föreningsstämman den 14.6.2018, samt Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats under perioden 14.6.2018- 31.12.2018 av Allan Carlsson, André Håkansson, Inga-Britt Carlsson och Mikael Nilsson, två tillsammans där undertecknandet sker samtidigt.

Valberedningen

Vid årets slut bestod valberedningen av Sara Friberg och Alf Mårdgren med Sara Friberg som sammankallande.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i fullmäktige för HSB Skåne har under perioden 14.6 – 31.12.2018 varit Allan Carlsson med André Håkansson som suppleant.

Förvaltning

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.

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), (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.

Fastighetsunderhåll m.m.

Inspecta Sweden AB	- Kontroll av hissar
Gunnar Karlsen 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,
Brandservice SYD, Trelleborg	- Serviceavtal [Brandsläckare m. m.]
Skånska Elbyrå AB	- Serviceavtal (Brandlarm m.m.)
HSB Skåne	- Administrativt förvaltningsavtal - Tillägg till administrativt avtal, administration Webbhero - Tekniskt förvaltningsavtal - Avtal om underhållsplaner - Jouravtal med felanmälan - Avtal om systematiskt brandskyddsarbete - Avtal om energistatistik

Studieverksamhet och fritidsaktiviteter m.m.

Allan Carlsson har deltagit som fullmäktigeledamot på HSB Skånes föreningsstämma den 3.5.2018.

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 14 protokollförda sammanträden.





Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 december 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Grillplatsen har besiktigats den 17.5.2018 – **tvåårsbesiktning** – av besiktningsman Henrik Nilsson från ÅF Division Infrastruktur AB i Malmö för kontroll av utfört arbete vid grillplatsen enligt garantier i projektavtalet från år 2016.

Imkanalsrensning 12 juni 2018 – besiktningsprotokoll utfärdat den 21.6.2018

Vid OVK-besiktningen den 15.12.2016 angavs i protokoll efter det en anmärkning att imkanalsrensning behövde utföras i föreningens tre hus. Den utfördes den 12.6.2018 av sotarna från Eslövs och Höörs Sotningsdistrikt. Anmärkningar enligt protokollet från imkanalsrensningen den 12.6.2018 åtgärdas under år 2019.

Brandskyddsbesiktning är utförd den 22.3.2018 och den 22.11.2018 av brandskyddsledare André Peller vid AVARN Security AB, Malmö med biträde av HSB Skånes brandskyddskonsulent Lars Hansson tillsammans med företrädare för föreningens styrelse.

HSB Skåne byter företag att sköta brandbesiktningen för bl.a. föreningen. De skriver nytt avtal om brandbesiktning med företaget Great Security AB och byter till det år 2019. Detta företag skall sedan överta dessa besiktningar i HSB Skånes fastigheter och bl.a. även i föreningens tre hus. Föreningen har avtal med HSB Skåne om brandbesiktning.

Brandskyddsledare André Peller byter samtidigt jobb och övergår år 2019 till Great Security AB med samma arbetsuppgifter som i sitt gamla företag Avarn Security AB. Han kommer även i fortsättningen tillsammans med brandskyddskonsulent Lars Hansson, HSB Skåne, att sköta föreningens årliga brandbesiktningar.

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 4.11.2018.

Den planerade renoeringen av avloppsrören i markplan i trädgården och i källarplanet i de tre husen under år 2018 fick uppskjutas till år 2019.

HSB Skånes projektledningsavdelning i Lund meddelade föreningen att avdelningen hade på grund av omfattande projekt i Eslöv ej möjlighet att utföra detta projektarbete för föreningen under år 2018.

Ytterligare fel upptäcktes i avloppsnätet under år 2018. Avloppsröret beläget i trottoaren (nedgrävd) vid Trollsjögatan 2 – sett mot Stadsparken – är genom tre stuprör kopplade till taket på hus A – Trollsjögatan 2 - för att hantera regnvattnet från detta tak. Detta rör är i sin tur inkopplat på Eslövs kommuns stora avloppsrör för dagvatten m.m. i Kanalgatan.



Detta avloppsrör är det helt stopp i. Regnvatten från taket kommer vid skyfall därför in i pannrummet genom väggen från avloppsröret i Trollsjögatan. Spolföretaget Allpipe AB, Arlööv, har i maj 2018 försökt att renskola detta avloppsrör för att senare kunna filma det. Det skedde för att få fram hur konditionen var på avloppsröret. Det gick ej att filma detta rör på grund av det var helt stopp i det på ett ställe. Allpipe AB har lämnat en rapport där föreningen rekommenderas att byta röret.

Underhåll

Start på byte av belysning till LED-belysning i föreningens tre hus.

I de tre källargångarna i de tre husen har belysningen bytts till led-belysning. Belysningen har där avsevärt förbättrats. Byte till led-belysning har även skett i trapphusen Trollsjögatan 2 A och Kanalgatan 41 B.

I samband med insättning av nya yttre källardörrar mot trädgården i hus A Trollsjögatan 2 och Södergatan 24 har led-belysning satts upp vid de yttre trappnedgångarna till källarplanet i dessa hus, allt för att avsevärt förbättra ljusnivån vid gående i dessa trappor.

Byte av de yttre källardörrarna i hus A (Trollsjögatan 2) och hus B (Södergatan 24) mot trädgården och två dörrar i hus C (Kanalgatan 41) – dörrarna sitter i norr- resp. södergaveln på huset.

De yttre källardörrarna mot trädgården i hus A och B har bytts ut mot nya dörrar försedda elstyrda dörröppnare – ett önskemål från medlemmar med rullatorer i föreningen.

I hus C har de de två yttre källardörrarna endast bytts mot nya med ordinära dörrstängare med dörrstoppsanordningar. Här förelåg ej något behov bland medlemmarna i detta hus av dörrar med elstyrda dörröppnare.

Framtida underhåll

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 2019

Avloppsrör i källarplan och i trädgård m m

- Byte av rör samt byte av golvbrunnar

VVS ledningsnät av plast, vatten

- Kontroll (elva (11) år sedan stambytet skedde)

År 2020

Trapphus hus A – C

- Helmålning

Källare: hus A – C

- Helmålning väggar och golv

Tvättmaskiner: Hus A och C

- Byte av tvättmaskiner

Fläktaggregat, modell mindre hus A och B

- Byte

5



Kallmangel, golvplacerad – hus B - Byte
Tegelfogar hus B - C - Omfogning 25 % av ytan

År 2022

Balkonger - Balkongrenovering.

Övrig information

IP-telefoni, bredband och TV

Föreningen har två olika leverantörer för leverans av tv, bredband och ip-telefoni. Avtalen med båda leverantörerna 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.

Avtalet för internetleverans med B2 Bredband AB har i januari 2018 sagts upp av styrelsen för omförhandling. Bolaget har bytt namn under år 2018 till Telenore. Avtalet med Telenore upphör den 31.12.2019.

Avtalen för internetleverans med Com Hem är reglerat i två avtal. Båda dessa två avtal har sagts upp av styrelsen för omförhandling. De båda avtalen med Com Hem upphör den 30.9.2019.

Den anlitate bredbandskonsulten Daniel Ohlin har tyvärr inte under år 2018 fullföljt sitt uppdrag enligt den av styrelsen föreskrivna planen med bl.a. antalet offerter som skulle erhållas till ett visst datum för offertöppning, trots uppmaningar till honom om detta. Inget beslut om vald internetleverantör har därför kunnat tas. Ny offertintagning måste därför göras igen. Detta sker under år 2019.

Styrelsens avsikt med uppsägning av avtalen är att förhandla fram bättre villkor och priser för internettjänster för föreningens medlemmar. Det kommer att innebära att vi kommer att gå över till bara en internetleverantör.

Föreningen har 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.

ComHem AB

ComHem levererar sina produkter via ett kabel-TV-nät (koppartråd) med vägguttag enligt formeln ”tre hål i väggen” (telefoni, bredband och TV).

Föreningen har två avtal med ComHem AB. Dessa har sagts upp av styrelsen för omförhandling. Bekräftelse av denna uppsägning har erhållits av Com Hem. Avtalen gäller till den 30.9.2019.

Alla medlemmar får tillgång till dels ett analogt grundutbud av TV-kanaler direkt i tv-jacket, dels tv-kanaler i Digital Small-utbudet via programkort i TV-modul eller extern digitalbox.

Övriga TV-kanaler kan medlemmen erhålla genom att ingå separata avtal med Com Hem AB och då få uppgraderade programkort.



B2 Bredband AB

[dotterbolag inom den norskägda Telenorkoncernen (Norges svar på Sveriges Telia)]:

Föreningen äger sitt eget datanät byggt av det gamla Bredbandsbolaget i jan - februari år 2001. Det bolaget har sedan bytt skepnad. Ny ägarbolag ha kommit och gått. Bolaget hetter B2 Bredband AB. Det är ett helägt dotterbolag inom Norska Telia-koncernen (Telenore). Detta bolag har under år 2018 bytt namn till Telenore.

Det gällande gällande gruppavtal med B2 Bredband AB för bredbandband förlängdes den 1.3.2016. Avtalet är baserat på ett ramavtal mellan HSB Sverige och B2 Bredband AB. Avtalet löper på 24 månader från den 1.3.2016. Varje medlem som önskar avtal med bolaget får skriva ett individuellt avtal med bolaget baserat på det gällande ramavtalet.

I utbudet ingår via fiberanslutning till servercentral i Trollsjögatan 2:

1. bredband, 2. ip-tv samt 3. ip-telefoni.

Den vidare distributionen till medlemmarna sker från huvudservern i hus A via fiberkabel till en undercentral i elcentralen i respektive hus. Vidare distribution från undercentral till medlem sker via kopparkabel.

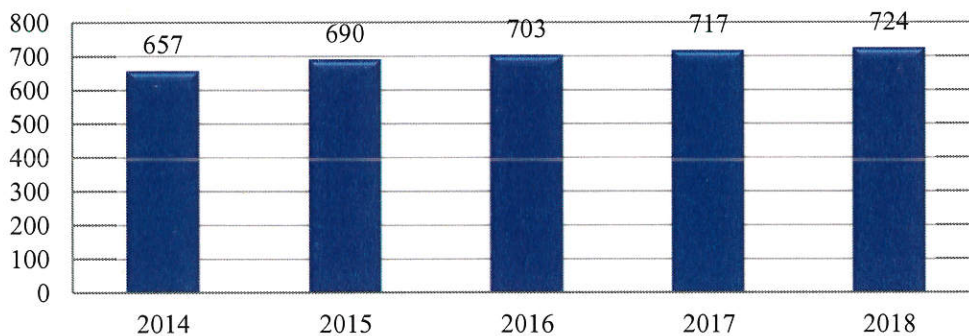
Avtalet med Telenore AB har sagts upp för omförhandling och omvärldsanalys. Avtalet gäller till den 31.12.2019.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 724 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 737 008 kr. Under året har föreningen amorterat 134 549 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 132 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	101
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	100

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 386	4 339	4 251	4 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	298	-30	-305
Eget kapital, tkr	1 723	1 491	1 193	1 224
Taxeringsvärde, tkr	46 058	46 058	46 058	37 849
-varav byggnad, tkr	31 988	31 988	31 988	27 965
Soliditet	8%	7%	6%	6%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	724	717	703	690
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 126	3 150	3 173	3 196
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	93	106	128	140
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	39%	39%	48%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	34	8	64	79
Avskrivning/m ² byggnadsyta	102	102	102	102

En snittlägenhet på 67 m² kan förenklat sägas vara belånad med 209 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 67 m² belöper en månadsavgift om ca 4 000 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	561 225	1 006 400	-374 542	298 143	1 491 225
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			298 143	-298 143	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		218 000	-218 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-196 840	196 840		0
Årets resultat				231 596	231 596
Belopp vid årets utgång	561 225	1 027 560	-97 559	231 596	1 722 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-76 399
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-218 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	196 840
Årets resultat	231 596
Summa till stämmans förfogande	134 037

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	134 037
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 385 746	4 338 718
Övriga rörelseintäkter		9 316	6 100
Summa rörelseintäkter		4 395 062	4 344 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 561 342	-2 574 895
Underhåll enligt plan		-196 840	-48 881
Övriga externa kostnader	3	-183 628	-128 370
Personalkostnader	4	-113 267	-108 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-590 812	-590 810
Summa rörelsekostnader		-3 645 889	-3 451 199
Rörelseresultat		749 173	893 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 076	6 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 653	-602 435
Summa finansiella poster		-517 577	-595 476
Resultat efter finansiella poster		231 596	298 143
Årets resultat		231 596	298 143

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	231 596	298 143
Reservering till fond för yttre underhåll	-218 000	-165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	196 840	48 881

Över-/underskott efter disposition av underhåll **210 436** **182 024**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 072 651	16 663 463
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 072 651	16 663 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 073 151	16 663 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 186	0
Aktuell skattefordran		99 839	101 599
Övriga fordringar	7	134 954	71 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 325	11 121
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		262 304	183 771
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 800 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 800 000	1 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 428 467	2 211 783
<i>Summa kassa och bank</i>		2 428 467	2 211 783
Summa omsättningstillgångar		4 490 771	3 695 554
SUMMA TILLGÅNGAR		20 563 922	20 359 517

}

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		561 225	561 225
Fond för yttre underhåll		1 027 560	1 006 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 588 785	1 567 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-97 559	-374 542
Årets resultat		231 596	298 143
<i>Summa fritt eget kapital</i>		134 037	-76 399
Summa eget kapital		1 722 822	1 491 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 600 294	17 738 993
Summa långfristiga skulder		17 600 294	17 738 993
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	136 714	132 564
Leverantörsskulder		199 146	225 463
Övriga skulder	13	179 722	179 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	725 224	591 550
Summa kortfristiga skulder		1 240 806	1 129 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 563 922	20 359 517

}

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	7 392	7 260
Hysesintäkter övrigt	113 088	111 572
Årsavgifter bostäder	3 880 200	3 842 790
Årsavgifter lokaler	366 180	362 556
Intäkter pant, överlåtelse	15 475	12 320
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 411	2 220
Summa nettoomsättning	4 385 746	4 338 718

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	448 807	483 450
Lokalvård, städning	161 626	173 875
Snöröjning	12 700	7 225
El	154 626	153 703
Uppvärmning	731 300	726 642
Vatten, avlopp	213 733	208 394
Renhållning, sophämtning	104 916	109 558
Kabel-TV, internet	43 995	43 890
Fastighetsförsäkringspremier	50 627	45 479
Fastighetsskatt	125 540	123 780
Förvaltningsavtal	513 473	498 900
Summa drift	2 561 342	2 574 895

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	7 825	1 275
Kontorsmaterial, tele, porto	24 686	28 835
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	670	7 125
Extern revisionsarvode	23 438	23 613
Kostnader pant, överlåtelse	12 580	13 440
Övriga förvaltningskostnader	31 379	27 030
Övriga externa tjänster	57 750	1 752



Medlemsavgifter	25 300	25 300
Summa övriga externa kostnader	183 628	128 370

4 Personalkostnader 2018 2017

Arvode styrelsen	93 200	88 700
Bilersättning	724	682
Övriga ersättningar och förmåner	1 600	1 200
Sociala avgifter	17 743	17 661
Summa personalkostnader	113 267	108 242

5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 738 031	23 738 031
Anskaffningsvärde mark	214 000	214 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 952 031	23 952 031

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 288 568	-6 697 758
Årets avskrivningar	-590 812	-590 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 879 380	-7 288 568

Redovisat värde

16 072 651 16 663 463

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	988 000	988 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	870 000	870 000
Summa taxeringsvärde	46 058 000	46 058 000

Fastighetsbeteckning: Bryggaren 10 & 11

Byggnads- och värdeår: 1960

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Övriga fordringar 2018-12-31 2017-12-31

Skattekonto	49 783	49 782
Avräkningskonto HSB Skåne	85 171	21 269
Summa övriga fordringar	134 954	71 051

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald försäkring		13 015	0
Förutbetald kabel-tv		10 575	10 540
Upplupna ränteintäkter		735	581
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 325	11 121

9 Övriga kortfristiga placeringar **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-03-09	1 800 000	1 300 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 800 000	1 300 000

10 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Handkassa		7 441	4 928
Sparbanken Skåne transaktionskonto		2 421 026	2 206 855
Summa kassa och bank		2 428 467	2 211 783

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,25%	2019-02-11	5 944	542 210	548 154
Swedbank Hyp AB	4,02%	2019-02-25	9 993	4 928 464	4 938 457
Stadshypotek	4,62%	2020-03-01	60 000	2 445 000	2 505 000
Stadshypotek	1,82%	2020-12-01	8 432	735 792	744 224
Stadshypotek	1,43%	2021-06-30	34 000	3 153 500	3 187 500
Stadshypotek	1,71%	2022-10-30	5 460	507 887	513 347
Swedbank Hyp AB	2,53%	2027-06-23	10 720	5 424 155	5 434 875
			134 549	17 737 008	17 871 557

Nästa års amortering beräknas uppgå till	136 714	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 600 294	17 738 993

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,94%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	546 856
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 053 438

13 Övriga kortfristiga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	179 722	179 722
Utgående värde	179 722	179 722

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	15 010	3 414
Upplupen värme	112 633	109 553
Upplupet rep/underhåll	126 337	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	414 367	407 636
Upplupna räntekostnader	47 777	48 872
Beräknat arvode för revision	9 100	8 700
Övriga interimsskulder	0	13 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	725 224	591 550



15 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

18 983 000 18 983 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

18 983 000 18 983 000

Eslöv den 21.3.2019

ort och datum

Allan Carlsson

Allan Carlsson

André Håkansson

André Håkansson

Inga-Britt Carlsson

Inga-Britt Carlsson

Victoria Lovsten

Victoria Lovsten

Mikael Ljungberg

Mikael Ljungberg

Åsa Olsson

Åsa Olsson

Admir Ibrahimovic

Admir Ibrahimovic

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2019-04-01

Mats Håkansson

Mats Håkansson

Föreningsvald revisor

Lars Johansson

Lars Johansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2018 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:

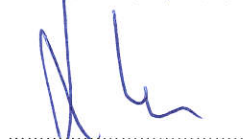
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Eslöv den 1 / 4 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Mats Håkansson
Av föreningen vald revisor