

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Bryggeriet

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm, 739400-0595 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och fastighetsskötare löpande under året.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har föreningen slutfört projektet med stambyte och badrumsrenovering.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Omasfaltering av parkeringar och gångvägar, uppfräschning av utemiljön samt uppförande av miljöhus.
- Balkonger.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 767 014 kr. Förra året var resultatet 2 418 909 kr.

Nettoomsättningen har varit högre än föregående år och beror på att årsavgifterna höjdes med 8 % den 1 januari 2018.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 5 874 457 kr.

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2018.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Björn Lindkvist, ordförande
Bodil Ibsonius, vice ordförande
Malin Borgerantz, sekreterare
Filip Schröder, ledamot
Emelie Strömberg, ledamot

Suppleanter:

Ingrid Trobäck
Kerstin Hansson

Föreningsvalda revisorer har varit Rickard Julin från Grant Thornton med Jan Allan Nilsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

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

Information

Nyhetsbrev skickas ut regelbundet till medlemmarna under året.

Projektet med stambyte och badrumsrenovering slutfördes under året.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning


Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och vid årets slut 205. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	7 648	7 090	6 465	6 400
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 767	2 419	1 398	385
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 482	2 119	1 038	-26
Soliditet (%)	15%	18%	27%	32%
Årsavgift (kr/kvm)	687	636	578	561
Drift (kr/kvm)*	241	232	236	211
Lån (kr/kvm)	5 925	4 219	1 856	1 261
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 122	15 912	13 576	13 722

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

Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 10 971 kvm. 

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	979 800	-	6 272 538	957 674	2 418 909
Disposition enligt stämmobeslut				2 418 909	-2 418 909
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll*			-15 175	15 175	
Årets resultat					1 767 014
Vid årets slut	979 800	-	6 557 363	3 091 758	1 767 014

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 767 014	2 418 909
Från fond för yttre underhåll*	15 175	-
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 482 189	2 118 909

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 091 758,00
Årets resultat	1 767 014,06
Balanseras i ny räkning	4 858 772,06

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

REG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 647 869	7 089 835
Övriga rörelseintäkter		414 074	310 027
Summa rörelsens intäkter		8 061 943	7 399 862
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 640 022	-2 541 550
Planerat underhåll		-15 175	-
Övriga externa kostnader	3	-372 823	-341 107
Personalkostnader och arvoden	4	-1 153 345	-1 148 830
Avskrivningar		-1 449 683	-682 131
Summa rörelsens kostnader		-5 631 048	-4 713 618
Rörelseresultat		2 430 895	2 686 244
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 945	9 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 826	-276 776
Summa finansiella poster		-663 881	-267 335
Resultat efter finansiella poster		1 767 014	2 418 909
Årets resultat		1 767 014	2 418 909

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	74 386 443	18 371 559
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 480	20 958
Pågående nyanläggningar	7	531 561	34 924 994
Summa materiella anläggningstillgångar		74 928 484	53 317 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 928 984	53 318 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 647	86 489
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 874 457	6 611 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 190	249 002
Summa kortfristiga fordringar		6 209 294	6 946 892
Summa omsättningstillgångar		6 209 294	6 946 892
SUMMA TILLGÅNGAR		81 138 278	60 264 903



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		979 800	979 800
Fond för yttre underhåll		6 557 363	6 272 538
Summa bundet eget kapital		7 537 163	7 252 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 091 758	957 674
Årets resultat		1 767 014	2 418 909
Summa fritt eget kapital		4 858 772	3 376 583
Summa eget kapital		12 395 935	10 628 921
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	63 583 332	35 386 664
Summa långfristiga skulder		63 583 332	35 386 664
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 419 999	10 903 332
Leverantörsskulder		783 312	2 266 917
Aktuella skatteskulder		4 897	758
Övriga skulder		93 254	103 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 857 549	974 580
Summa kortfristiga skulder		5 159 011	14 249 318
Summa skulder		68 742 343	49 635 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 138 278	60 264 903

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 479 156	6 925 020
Hyror	168 713	164 815
Övriga avgifter	213 906	133 605
	<u>7 861 775</u>	<u>7 223 440</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	200 168	176 422
	<u>200 168</u>	<u>176 422</u>
Summa	8 061 943	7 399 862

Den 1 januari 2018 höjdes årsavgifterna med 8 %.

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

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	160 821	150 510
Uppvärmning	1 057 509	1 067 258
Vatten	268 063	361 520
Renhållning	204 537	176 283
Löpande underhåll	160 042	115 915
Fastighetservice	19 609	3 913
Fastighetsförsäkring	137 988	136 040
Kommunikation	260 996	164 910
Fastighetsavgift	229 964	226 180
Uttagsskatt	140 493	139 021
Summa	2 640 022	2 541 550

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2018 på 1 337 kr per lägenhet. För Brf Bryggeriet beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	14 760	5 338
Förvaltningskostnader	212 704	189 934
Konsultkostnader	4 594	-
Arvode extern revisor	39 533	46 313
Medlemsverksamhet	101 232	99 522
Summa	372 823	341 107

Handwritten signature

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	148 731	172 645
Lön övriga	698 588	669 133
Milersättning	2 379	3 987
Övriga arvoden	2 000	4 658
Sociala kostnader	301 647	298 407
Summa	1 153 345	1 148 830
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>39 060</i>	<i>36 037</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har haft två heltidsanställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 734 865	24 734 865
Årets investeringar stambyte	57 454 090	-
Årets avyttringar/utrangeringar stammar	-1 455 779	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 733 176	24 734 865
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 669 306	-6 997 653
Årets avskrivningar	-1 439 205	-671 653
Årets återföring avskrivningar (utrangering stammar)	1 455 778	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 652 733	-7 669 306
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående redovisat värde	74 386 443	18 371 559
varav byggnader	73 080 443	17 065 559
varav mark	1 306 000	1 306 000

Från och med bokslutet 2016 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick fönster- och takbyte från 2012.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	57 000 000	20 800 000	77 800 000
Summa	57 000 000	20 800 000	77 800 000

PCA

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 668	1 091 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 668	1 091 668
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 070 710	-1 060 232
Årets avskrivningar	-10 478	-10 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 081 188	-1 070 710
Utgående redovisat värde	10 480	20 958

Not 7 Pågående nyanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	34 924 994	4 362 135
Årets anskaffningar	23 060 657	30 562 859
Överfört till byggnader	-57 454 090	-
Vid årets slut	531 561	34 924 994

Pågående nyanläggning avser utemiljö & miljöhus. Projektet beräknas vara klart senhösten 2019. Beräknad total projektkostnad är ca 9 miljoner kr.

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

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,34%	2022-10-30	2022-10-30	9 650 000	-
Stadshypotek	1,54%	2023-12-30	2023-12-30	3 233 341	3 400 006
Stadshypotek	0,75 %	2019-03-30	2019-03-30	3 169 990	3 289 990
Swedbank Hypotek	0,59 %	2018-10-11	2018-10-11	-	9 800 000
Swedbank Hypotek	1,02%	2020-03-25	2020-03-25	9 700 000	9 900 000
Swedbank Hypotek	0,607%	rörlig	rörlig	9 700 000	9 900 000
Swedbank Hypotek	1,367%	2021-09-24	2021-09-24	9 800 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	1,685%	2023-01-25	2023-01-25	9 850 000	-
Swedbank Hypotek	1,75%	2024-05-24	2024-05-24	9 900 000	-
Summa				65 003 331	46 289 996
varav kortfristig del				-1 419 999	-10 903 332
varav långfristig del				63 583 332	35 386 664

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld.

Beräknad låneskuld om 5 år (enligt årlig planerlig amortering) är: 57 903 336 kr.

Peter

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	67 000 000	47 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	67 000 000	47 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	13 331	12 853
Summa	13 331	12 853

Underskrifter

Ängelholm, 2019-04-17.



Björn Lindkvist



Bodil Ibsonius



Malin Borgcrantz



Filip Schröder



Emelie Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-19.



Rickard Julin
Grant Thornton
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm för 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

PEGA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm för 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 19 / 4 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rickard Julin

Grant Thornton
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne