



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bryggaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bryggaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggaren 10	1958-07-15	1960
Bryggaren 11	1958-07-15	1960

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 358
10	garageplatser	204
2	lokaler (hyresrätt)	122
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	316
33	p-platser	0
<b>Totalt 126 objekt</b>		<b>6 000</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 39 st 2 rok, 23 st 3 rok, 7 st 4 rok.

## 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.

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

## Övriga avtal

TV, telefoni och bredband:

Bahnhof AB	- TV-program, ip-telefoni, bredband (ett grundutbud; därutöver ett separat avtal med medlem). Avtalet löper på 5 år från den 1.3.2020 med fast pris per år under avtalstiden.
------------	--

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

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)
GPA Flow System AB	- Serviceavtal för Ecolift X (dräneringspumpar med styrningssenhet i soprummet vid hus C)
Brandservice SYD, Trelleborg	- Serviceavtal (Brandsläckare m. m.)
Skånska Elbyrå AB	- Serviceavtal (Brandlarm m.m.)

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Allan Carlsson	Ordförande
Åsa Olsson	Ledamot
Mikael Ljungberg	Ledamot
Caroline Carlsson	Ledamot
Mergim Rama	Ledamot
Mikael Pettersson	Ledamot
André Lilja	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Allan Carlsson, Åsa Olsson samt Mergim Rama. Under verksamhetsåret avgick Anna Andersson samt Leif Gundersen som ledamöter. Omkonstituering gjordes därför av Mikael Pettersson (tidigare suppleant) samt André Lilja (tidigare suppleant).

Firman tecknas två i förening av Allan Carlsson, Adnré Lilja, Åsa Olsson och Mikael Ljungberg.

Revisorer har varit: Örjan Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven Boman (sammanställande) samt Ann-Christin Rosenberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 7 genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-13.

### Besiktningar, tillsynsärenden och kontroller m.m.

**Brandskyddsbesiktning** är utförd den 22.3.2023 och den 12.10.2023 av brandskyddsledare André Péller vid Great Security CFPA Europé AB Malmö med biträde av HSB Skånes brandskyddskonsulent Lars Hansson. 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 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.

**OVK-besiktning** utfördes den 8.4.2022 av GK Sverige AB. Ett antal fel rapporterades i ett antal lägenheter. Besiktningen blev ej godkänd. Påminnelser om att åtgärda funna fel skickades till berörda lägenhetsinnehavarna år 2022 och senare 2023. Då det fanns skilda åsikter om vart ansvaret låg, anlätade föreningen projektledaren Jörgen Offerlind vid HSB Skåne för att utreda vilka av de påtalade felen som låg på den enskilde medlemmen respektive på föreningen att åtgärda.

Möte i ärendet hölls den 25.5.2023 med Ola Andersson, GK Sverige AB, Jörgen Offerlind, förvaltaren Martin Olsbring och Allan Carlsson. Det fastslogs att enligt stadgarna låg ansvaret för att åtgärda felen på berörda medlemmar. Offert för utförande av efterkontroller intogs från GK Sverige AB varefter styrelsen antog denna offert. Nya påminnelser utskickades till de berörda medlemmarna och efterkontroller skedde. Den sista lägenheten besiktigades den 24.11.2023 och den 4.12.2023 erhöles ett godkänt besiktningsprotokoll.

### Studieverksamhet och fritidsaktiviteter

Allan Carlsson har deltagit som fullmäktigeledamot på HSB Skåne föreningsstämma den 30 Maj 2023.

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

Ingen cirkelverksamhet har bedrivits under året.

### Medlemsinitiativ

Sven Boman har tillsammans med några medlemmar anordnat en grillfest på uteplatsen under sommaren 2023 och en mingelfest med glögg den 11 december 2023, båda mycket uppskattade av medlemmarna.

### Underhållsarbeten m.m.

Mur och Byggservice i Eslöv AB har gjort följande jobb: Företaget har renoverat gästrummet i hus A i januari 2023. Ett nytt laminatgolv har lagts in och väggarna har blivit ommålade. Vidare har företaget fixat samtliga garageinfarter genom att gjuta om dessa. Arbetet skedde i september 2023.

I april – maj 2023 har Skanska Direct Syd AB byggt i hus A en ny extra tvättstuga med två tvättmaskiner och 2 torktumlare. Golv och väggar har kaklats.

Styrelsen har anlitat Skånska Elbyrån för att utreda olika projekt:

1. Trappljusprojektet m.m.
2. Porttelefonsprojektet
3. Informations- och postboxprojektet.

För trappljusprojektet upprättade Skånska Elbyrån AB en kravspecifikation (s.k. förfrågningsunderlag för offertintagning). De olika utredningarna har Mats Widén från Skånska Elbyrån AB presenterat för styrelsen vid några sammanträden inför olika beslutsfattande.

I augusti–oktober 2023 genomförde Bravida Prenad AB trappljusprojektet m.m. De bytte till energieffektiva LED-lampor i åtta trapphus, två skyddsrum, 4 torkrum, två mangelrum i hus A och B. Vidare bytte företaget de gamla hydrotorkmaskinerna i tre av torkrum mot nya energieffektiva avfuktarmaskiner. De senare är inkopplade till avloppsnätet för avlägsnande av vatten från tvätten.

Vidare har styrelsen anlitat projektledaren Jörgen Offerlind med byggkonsulten Tomas Magnusson från företaget AB Skånska Teknik- och Konsulttjänster, Limhamn för att utreda balkongprojektet med dess olika alternativ. Styrelsen erhöles från dessa personer den 21.6.2023 en rambeskrivning avseende *"Total entreprenad för renovering av balkonger, byte fönster inom balkonger"* med olika alternativ avseende ändringar av balkonger, inglasning m.m. Den 9 september 2023 gjorde Offerlind och Magnusson en föredragning av denna rapport inför styrelsen.

Styrelsen beslöt då följande:

- Alternativ 1: Rent underhåll  
[renovering av balkongplatta, nytt balkongräcke, sanering av utfackningsväggar runt balkongen, nya fönster och fönsterdörrar, byte av tegelbalkar som har börjat släppa ovan fönster på ett stort antal ställen]
- Alternativ 2: Rent underhåll samt inglasning av balkong utan breddning av balkonger.  
[Samma som alternativet alternativ 1 - Rent underhåll - fast man sätter här balkonginglasning i fasadlivet]
- Alternativ 3: Rent underhåll samt inglasning av balkong med breddning av balkongplattan med 50 cm. Vidare byggs balkonger vid 11 lägenheter med franska balkonger. [Samma som alternativ1- Rent underhåll. Här bygger vi ut balkongplattan med 50 cm plus gör en balkonginglasning]

Styrelsen gav vid samma styrelsesammanträde projektledare Jörgen Offerlind i uppdrag att gå vidare och ta in en skarp offert på dessa tre alternativ från företaget Skanska Direct Syd AB, Malmö för att:

1. skapa möjlighet att kunna beräkna vad kostnaden blir för de olika alternativen innebar,
2. föreningen skulle kunna budgetera ordentligt och uppdatera underhålls-och investeringsplanerna för år 2024 och åren framåt,
3. kunna presentera kostnadsbilden för styrelsen och medlemmarna för de olika tre alternativen och
4. kunna få underlag för en kravspecifikation, ett s.k. förfrågningsunderlag, inför kommande intagande av offerter från olika entreprenörer avseende de olika alternativen vid balkongprojektet.

På grundval av:

- offerten från Skanska Direct AB
- utredningsarbete från Anders Låsservice AB ang. kostnaden för ett nytt låssystem
- utredningsarbete från Skånska Elbyrå AB gjort avseende ombyggnad av porttelefonssystemet med integrerat informationssystem, tvättstugebokning och ett nytt postboxsystem

kunde styrelsen gör sitt budgetarbete och underhållsplanarbete avseende budgeten för år 2024 och underhållsplanen för år 2024 och tio år framåt tillsammans med föreningens underhållsplanerare Lars Larsson, bostadsrättsekonom Caroline Carlsson, förvaltare Magnus Holmström och vaktmästare Göran Groos.

Den 30.1.2024 kommer Jörgen Offerlind med assisterande Tomas Magnusson för styrelsen vid ett styrelsesammanträde att presentera utförligt de olika tre alternativen i balkongprojektet.

Detta arbete kommer sedan att ligga till underlag för informationsmötet för medlemmarna.

### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren**

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 behöver göras på planerad tid – det kan ha inträffat saker - eller om omprioritering rent tidsmässigt av dessa åtgärder behöver göras.

Årtal	Ändamål
2024	Balkongrenovering, hus A
2024	Porttelefoner till entréerna. Låssystem till hela föreningen
2024	Tegelfogar omfogning 50%, i samband balkongrenoveringen
2025	Balkongrenovering, hus B och C
2028	Hissar komplett, byte linhiss

### Balkongprojektet 2024 – 2025

Under våren 2024 kommer de olika alternativen presenteras för medlemmar på ett informationsmöte, en extra föreningsstämma kommer hållas för beslut. Projektledaren utformar ett förfrågningsunderlag inför offertintagning avseende valt alternativ, varpå styrelsen kommer ta in offerter för valt alternativ.

På den ordinarie föreningsstämman, alternativt på en extra föreningsstämma tas beslut nr 2 angående balkongprojektet.

Byggstart för balkongprojektet är oklar - möjligtvis oktober 2024 alternativt våren 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 13 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	312	324	201	156	221
Skuldsättning, kr/kvm	4 256	4 461	4 517	3 013	3 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 500	4 557	4 614	3 077	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	218	192	219	197	181
Årsavgifter, kr/kvm	1 021	888	807	792	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	996	979	887	867	754
Nettoomsättning, tkr	5 958	5 597	5 142	4 983	4 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	424	1 000	-245	275	683
Soliditet, %	13	11	8	13	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2019-2022 var bredband ej inkluderat i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	561 225	0	0	561 225
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	759 357	0	-425 902	333 454
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 320 582</b>	<b>0</b>	<b>-425 902</b>	<b>894 679</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 156 280	1 000 401	425 902	2 582 583
Årets resultat, kr	1 000 401	-1 000 401	424 469	424 469
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 156 681</b>	<b>0</b>	<b>850 371</b>	<b>3 007 052</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 477 263</b>	<b>0</b>	<b>424 469</b>	<b>3 901 731</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 716 902 kr



## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 156 681
Årets resultat, kr	424 469
Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	716 902
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 007 052</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 007 052</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 958 452	5 597 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 111	78 400
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 055 563</b>	<b>5 675 623</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 352 763	-3 113 705
Underhåll enligt plan	Not 5	-716 902	-139 158
Övriga externa kostnader	Not 6	-206 219	-125 107
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-161 390	-152 860
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-810 581	-736 547
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 247 855</b>	<b>-4 267 377</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>807 708</b>	<b>1 408 246</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 770	7 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 008	-415 231
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-383 238</b>	<b>-407 845</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>424 469</b>	<b>1 000 401</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 525 034	26 510 712
Pågående nyanläggningar	Not 10	306 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 831 284</b>	<b>26 510 712</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 831 784</b>	<b>26 511 212</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-415	-415
Avräkningskonto HSB		0	26 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	171 665	137 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	189 315	98 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>360 565</b>	<b>261 797</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 600 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		16 823	14 168
Bank	Not 15	2 931 731	2 015 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 948 554</b>	<b>2 029 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 309 119</b>	<b>3 891 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 140 903</b>	<b>30 403 003</b>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	561 225	561 225	
Fond för yttre underhåll	333 455	759 357	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>894 680</b>	<b>1 320 582</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 582 583	1 156 280	
Årets resultat	424 469	1 000 401	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 007 052</b>	<b>2 156 681</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 901 732</b>	<b>3 477 263</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 832 865	25 517 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 832 865</b>	<b>25 517 057</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 700 982	339 120
Medlemmarnas inre fond	Not 17	133 226	133 226
Leverantörsskulder		778 214	227 271
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	793 883	708 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 406 306</b>	<b>1 408 683</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>27 239 171</b>	<b>26 925 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 140 903</b>	<b>30 403 003</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	807 708	1 408 246
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	810 581	736 547
	<u>1 618 289</u>	<u>2 144 793</u>
Erhållen ränta	40 343	2 813
Erlagd ränta	-420 214	-415 475
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 238 417</u>	<u>1 732 131</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 465	-29 915
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	636 967	-1 401 690
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 745 919</b>	<b>300 526</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 131 153	-193 200
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-2 131 153</b>	<b>-193 200</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-322 330	-322 946
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-322 330</b>	<b>-322 946</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-707 564</b>	<b>-215 620</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 656 118	3 871 738
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 948 554</u>	<u>3 656 118</u>
	<b>-707 564</b>	<b>-215 620</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 15 - 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. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	4 939 224	4 616 100
Årsavgifter lokaler	452 796	423 172
Hysesintäkt lokaler	8 775	7 916
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 360	129 728
Konsumtionsavgift el	0	252
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	398 520	398 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 987	4 433
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 790	17 102
	<b>5 958 452</b>	<b>5 597 223</b>

\* I årsavgiften ingår el, värme, vatten samt bredband

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	79 929	0
Övrigt*	17 182	78 400
	<b>97 111</b>	<b>78 400</b>

\*78 400 kr år 2022 avsåg Hållbarhetsbidrag

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-317 581	-385 982
El	-416 514	-273 222
Uppvärmning	-593 588	-547 400
Vatten	-296 538	-293 229
Renhållning	-134 170	-128 101
TV, bredband, iptelefoni	-427 855	-407 878
Serviceavtal	-43 650	-9 562
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 930	-37 059
Förvaltningskostnader	-838 967	-798 154
Försäkringar	-64 910	-59 498
Fastighetsskatt	-164 260	-158 660
Övriga driftskostnader	-13 799	-14 961
	<b>-3 352 763</b>	<b>-3 113 705</b>

<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-86 366	0
Underhåll installationer	-63 706	-113 479
Underhåll övrigt	-566 830	-25 679
	<b>-716 902</b>	<b>-139 158</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 625	-13 325
Övriga förvaltningskostnader	-7 680	-9 509
Kostnader överlåtelse och panter	-10 124	-15 330
Föreningsverksamhet	-27 111	-2 000
Kontorsutrustning och -material	-483	-7 792
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-60 615	-26 070
Konsulter	-62 117	-17 663
Medlemsavgifter HSB	-25 300	-25 300
Stämma och styrelse	-1 165	-8 117
	<b>-206 219</b>	<b>-125 107</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-127 200	-121 700
Övriga arvoden	0	-1 000
Övriga personalkostnader	-404	-442
Revisionsarvode	-9 000	-9 000
Sociala avgifter	-24 786	-20 718
	<b>-161 390</b>	<b>-152 860</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-624 435	-550 401
Markanläggningar	-186 146	-186 146
	<b>-810 581</b>	<b>-736 547</b>



2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 142 974	26 949 774
Årets investering byggnader	1 824 903	193 200
Ingående anskaffningsvärde mark	214 000	214 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 307 290	9 307 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 489 166</b>	<b>36 664 263</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 781 260	-9 230 859
Årets avskrivningar byggnader	-624 435	-550 401
Ingående avskrivningar markanläggningar	-372 292	-186 146
Årets avskrivningar markanläggningar	-186 146	-186 146
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 964 133</b>	<b>-10 153 551</b>

**Utgående redovisat värde**

27 525 034 26 510 712

Redovisade värden byggnader

18 562 181 17 361 714

Redovisade värden mark

214 000 214 000

Redovisade värden markanläggningar

8 748 852 8 934 998

**Fastighetsbeteckning:** Bryggaren 10 & 11

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1960	47 000 000	20 000 000	67 000 000	67 000 000
Lokaler		2 657 000	1 057 000	3 714 000	3 714 000
		<b>49 657 000</b>	<b>21 057 000</b>	<b>70 714 000</b>	<b>70 714 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	27 983 000	27 983 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 983 000</b>	<b>27 983 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

306 250 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

306 250 0

Pågående nyanläggningar avser balkongrenovering. Projektet kommer påbörjas hösten 2024 och planeras vara slutfört under 2025.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	73 046	70 410
Övrig skattefordran	98 619	66 719
	<b>171 665</b>	<b>137 129</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	16 604	15 097
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 815	79 150
Upplupna ränteintäkter	0	4 573
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 896	139
	<b>189 315</b>	<b>98 959</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 600 000
			<b>0</b>	<b>1 600 000</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne	2 931 731	2 015 826
	<b>2 931 731</b>	<b>2 015 826</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,05%	2026-02-18	8 505 000	180 000
SBAB Bank AB	1,62%	2031-07-17	2 975 000	34 000
SBAB Bank AB	4,26%	2027-11-12	473 897	9 720
Sparbanken Skåne AB	1,48%	2024-02-10	5 390 414	16 584
Stadshypotek AB	1,07%	2025-12-01	693 632	8 432
Stadshypotek AB	1,50%	2030-03-01	2 145 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2027-06-23	5 350 904	18 416
			<b>25 533 847</b>	<b>327 152</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 832 865**

Nästa års amortering av långfristig skuld 310 568  
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 390 414  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 700 982**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,62%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 308 608  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 898 087  
 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	133 226	133 226
	<b>133 226</b>	<b>133 226</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	0	136
	<b>0</b>	<b>136</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 380	123 881
Upplupna räntekostnader	19 602	20 808
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	583 824	552 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 077	0
	<b>793 883</b>	<b>708 930</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Allan Carlsson.....  
André Lilja.....  
Caroline Carlsson.....  
Mergim Rama.....  
Mikael Ljungberg.....  
Mikael Pettersson.....  
Åsa Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Örjan Jönsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bryggaren i Eslöv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Jönsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bryggaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALLAN CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:32:36



**ÅSA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:10:13



**CAROLINE CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:27:07



**MIKAEL LJUNGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:45:02



**MERGIM RAMA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:48:50



**MIKAEL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:37:33



**ANDRÉ LILJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:33:16



**ÖRJAN JÖNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:10:27



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:59:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bryggaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖRJAN JÖNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:11:41



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:00:13



## HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

### HSB brf Bryggaren i Eslöv arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

### HSB brf Bryggaren i Eslöv har genomfört följande hållbarhetsåtgärder:

#### Ekonomisk hållbarhet

- Ett nytt fibernätverk byggdes 2021 med batteribackupenheter. Via detta har föreningen ett eget intranet för fjärrstyrning av värmesystemet, porttelefoner och planerat informationssystem med tvättbokning via informationskärmar i trapphus, tvättstugor mm.
- Installerat LED-lampor i trädgården och vid p-platserna (2014), i samtliga tre husens källargångar (2018) samt i trapphusen Trollsjögatan 2A och Kanalgatan 41 B (2019).
- Installerat ett nytt värmesystem med ny värmepump 2021 och därmed sparat 32 % i fjärrvärmekostnader. Föreningen har nu kontroll via värmemätare på värmeläget i varje lägenhet för att bättre kunna hålla nere värmekostnaderna (sköts av energiavdelningen på HSB Skåne i Lund)
- Bytt 36 värmeelement i 11 lägenheter för att förbättra värmenivåerna i dessa lägenheter - riktad värmehöjning i dessa lägenheter - samt bättre kunna hålla värmekostnaderna nere totalt genom att därmed kunna undvika onödigt höga utvärmenivåer i systemet
- Under år 2023 installerades 6 el-laddplatser med laddboxar med ett styrskåp med laddbalansering för hantering av elbalanser i vid el-laddning.
- Utbildat styrelsen i grundläggande ekonomi för bostadsrättsföreningar, och via webbseminarier om elpris-, ränte- och ekonomisk utveckling i Sverige samt i juridik: förändrad brf-lagstiftning.
- I mars 2023 byttes i tvättstuga i hus B (Södergatan 24) torktumlaren till en ny energieffektiv av märket. Electrolux TD6-10LE med värmepump. I maj 2023 skapades en extra tvättstuga i hus A (Trollsjögatan 2) med 2 tvättmaskiner och två torktumlare Electrolux TD6-10LE med värmepump. Energieffektiva maskiner för både vatten och el.
- I december 2023 byttes torktumlaren i huvudtvättstugan i hus A till en Electrolux TD6-10LE med värmepump. Energieffektiv maskin.
- I september – oktober 2023 byttes till LED-belysning i åtta trapphus, huvudtvättstugan i hus A och tvättstugan i hus B, i samtliga torkrum i hus A och B, i skyddsrummen i hus



A och B. I ett torkrum i hus A och i två torkrum i hus B byttes hydrotorkaggregatet ut mot en avfuktningssmaskin som direktkopplats till avloppet för borttaget vatten i tvätten. LED-belysning och avfuktare leder till kraftig besparing av el.

### Social hållbarhet

- Håller informationsmöte med medlemmarna om planerat balkongprojektet (2024–2025) under våren 2024. Fortsatt planering sker senare med beslut om val för alternativ på ev två olika föreningsstämmor. Vid s.k. ”ren underhållsåtgärd” behövs inget beslut på en föreningsstämma.
- Skapat en ny drop in tvättstuga i Trollsjögatan 2 för att undvika konflikter om tvättider. I drift i maj 2023.
- Installerat dörröppnare på trapphusen Trollsjögatan 2 A och B, Södergatan 24 A och Kanalgatan 41 B
- Ett nytt porttelefonsystem planeras under 2024. Orsak: Det gamla systemet tillverkas ej mer.
- Ett nytt låssystem planeras för alla tre husen under 2024 där samtliga lås byts i trapphusdörrar, källardörrar, lägenhetsdörrar, vindsdörrar, förrådsdörrar m.m. till ett nytt låssystem med s.k. ”taggar”. Orsak: Det gamla KABA-lås-systemet tillverkas ej längre.
- Porttelefonsystemets telefoni kopplas i januari 2024 till Telias mobila telefoni. Telia ”kappar” bort den gamla koppar-telefonin i den 31.3.2024 i hela Eslöv.
- Nödtelefoner i de tre hissarna i Trollsjögatan 2 har i november 2022 kopplats till mobil telefoni hos Telia. Orsak: Övergång från kopparledningstelefoni till mobil telefoni.
- Två hjärtstartare har satts upp och medlemmar har utbildats.
- Återställt grillplatsen i ursprungligt skick (2021)
- Bytt växter i rabatter och i trädgården samt klipp buskar och träd (2021).
- Föreningslokalen jämte övriga rum i denna lokal målades om i december 2022.
- Gästrummet målades om i januari 2023.

### Ekologisk hållbarhet

- Organiserat om sopkärlens placering i sophuset för att effektivisera sophanteringen så att kärlets används mera effektivt (jan 2023).
- Byggt om va-avloppet i markplan och källarplan, dränerat runt de tre husen samt försett husen med fyra dräneringspumpar samt delat på avloppet på två separata avloppsledningar för spillvatten och dagvatten. (2021) (krav från VASYD för uppdaterat avloppsnät som matchar nya va-krav från Eslövs kommun och VASYD).
- Två dräneringspumpar i de två huvudavloppsriören ut till kommunens två avloppsnät för spillvatten och dagvatten är kopplade till ett larmskåp i sophuset vid hus C (Kanalgatan 41). De två övriga pumparna har andra larmsätt, till exempel med röd lysande lampa.



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.