



HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm

ÅRSREDOVISNING

2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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) och ventilation.

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 de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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 HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheterna Höken 1 och Stjærtmesen 6, inklusive mark, 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, 3 mindre lokaler, 23 carportar och 106 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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med styrelsen våren 2023.

Föreningen har köpt en ny digital underhållsplan av HSB Skåne 2019. Denna är uppdaterad under året.

Projektet med stambyte och badrumsrenovering slutfördes 2018.

Projektet med uppförande av miljöhus samt ombyggnad av utemiljön/parkeringen stod klart våren 2020. Projektet med dränering markfukt blev klart hösten 2020. Kompletteringar gjordes 2021.

Under året har laddpunkter/stolpar installerats. Föreningen har erhållit 210.000 kr i bidrag för denna investering.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- åtgärder på fasaden
- nya säkerhetsdörrar
- passagesystem
- byte värmeledning
- renovering balkonger

Ekonomi

Observera nedan tal är avrundade till närmsta tusental.

Årets resultat uppgår till 1 161 000 kr. Förra året var resultatet 1 412 000 kr.

Under året har föreningen gjort extraamorteringar på 2 000 000 kr.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 1 830 000 kr.

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % per den 1 januari 2024.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023. En extrastämma har hållits den 26 september avseende beslut 2 för nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Emelie Strömberg, ordförande
Mona Johansson
Sten Melin
Joel Eriksson
Max Nanberg

Suppleanter:
Fredrik Persson
Emmy Berg

Föreningsvalda revisorer har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	9 517	9 050	8 386	8 202
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 161	1 412	1 223	1 234
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 056	1 388	1 203	1 059
Soliditet (%)	22	20	16	16
Årsavgift (kr/kvm)	841	758	743	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	90	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	158	151	152	133
Skuldsättning (kr/kvm)	5 927	6 240	6 596	6 812
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 972	-	-	-
Sparande, kr/kvm	326	-	-	-
Räntekänslighet i %	8	8	9	9
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 277	20 649	21 348	19 743

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 10 971 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för kabel TV avgift och bredband via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	979 800		6 943 204	8 574 987	1 411 765
Disposition enligt stämmobeslut				1 411 765	-1 411 765
Till fond för yttre underhåll			425 000	-425 000	
Från fond för yttre underhåll*			-319 721	319 722	
Årets resultat					1 160 901
Vid årets slut	979 800		7 048 483	9 881 474	1 160 901

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 160 901	1 411 765
Från fond för yttre underhåll*	319 721	276 671
Till fond för yttre underhåll**	-425 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 055 622	1 388 436

* 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	9 881 474,00
Årets resultat	1 160 900,60
Balanseras i ny räkning	11 042 374,60

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		9 517 095	9 050 365
Övriga rörelseintäkter		160 333	310 892
Summa rörelsens intäkter		9 677 428	9 361 257
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 161 125	-3 214 538
Planerat underhåll		-319 721	-276 671
Övriga externa kostnader	3	-440 866	-432 724
Personalkostnader och arvoden	4	-186 551	-973 673
Avskrivningar		-2 154 552	-2 112 529
Summa rörelsens kostnader		-7 262 815	-7 010 135
Övriga rörelseintäkter		-	803
Rörelseresultat		2 414 613	2 351 925
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 411	1 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 123	-941 765
Summa finansiella poster		-1 253 712	-940 160
Resultat efter finansiella poster		1 160 901	1 411 765
Årets resultat		1 160 901	1 411 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	83 487 055	85 431 494
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		83 487 055	85 431 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		83 487 555	85 431 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 240	84 072
Övriga fordringar		78 377	48 941
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 830 318	2 146 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325 020	309 933
Summa kortfristiga fordringar		2 242 955	2 589 861
Summa omsättningstillgångar		2 242 955	2 589 861
SUMMA TILLGÅNGAR		85 730 510	88 021 855

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		979 800	979 800
Fond för yttre underhåll		7 048 483	6 943 204
Summa bundet eget kapital		8 028 283	7 923 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 881 474	8 574 987
Årets resultat		1 160 901	1 411 765
Summa fritt eget kapital		11 042 375	9 986 752
Summa eget kapital		19 070 658	17 909 756
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	52 006 682	52 538 000
Summa långfristiga skulder		52 006 682	52 538 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	13 017 989	15 921 336
Leverantörsskulder		436 883	530 757
Aktuella skatteskulder		16 686	22 881
Övriga skulder		-	79 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 181 612	1 020 093
Summa kortfristiga skulder		14 653 170	17 574 099
Summa skulder		66 659 852	70 112 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 730 510	88 021 855

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 160 901	1 411 765
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 154 552</u>	<u>2 112 530</u>
	3 315 453	3 524 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 315 453	3 524 295
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 309	-138 709
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-17 582</u>	<u>-206 967</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 328 180	3 178 619
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-210 212</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 212	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-3 434 665</u>	<u>-3 901 332</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 434 665	-3 901 332
Årets kassaflöde	-316 697	-722 713
Likvida medel vid årets början	2 146 915	2 869 628
Likvida medel vid årets slut	1 830 218	2 146 915

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,16%
-Dräneringsprojekt	2%
-Utemiljö	4%
-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 20,6 % 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 668 056	8 255 376
Hyror	359 598	311 507
Övriga avgifter, kabel TV, IMD	489 441	483 482
	<u>9 517 095</u>	<u>9 050 365</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	160 333	310 892
	<u>160 333</u>	<u>310 892</u>
Summa	9 677 428	9 361 257

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 5 %. Vatten och värme ingår i årsavgifterna.

Posten övriga intäkter består till största delen av elstöd samt återbäring från Länsförsäkringar. Föregående års övriga intäkter består till största delen av lönebidrag.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El (från 2023 bokas fjärrvärme & el separat)	220 771	1 241 164
Uppvärmning	1 114 837	-
Vatten	394 501	414 091
Renhållning	183 667	209 200
Löpande underhåll	215 827	127 078
Fastighetservice	1 083 310	160 081
Fastighetsförsäkring	167 649	156 451
Kommunikation	490 036	505 307
Fastighetsavgift	274 298	262 258
Uttagsskatt	16 229	138 908
Summa	4 161 125	3 214 538

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2023 på 1 589 kr per lägenhet. För Brf Bryggeriet beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Kostnader för fastighetsservice är betydligt högre än föregående år beroende på att föreningen nu köper in denna service från HSB då inga anställda längre finns 2023.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	291 036	247 530
Juridiska kostnader	2 934	1 563
Konsultkostnader	12 469	15 185
Arvode extern revisor	17 719	46 250
Medlemsverksamhet	116 708	122 196
Summa	440 866	432 724

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	146 398	123 678
Ersättning utöver styrelsearbete	600	-
Lön övriga	-	697 310
Milersättning	252	2 357
Sociala kostnader	39 301	150 328
Summa	186 551	973 673
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>2 830</i>	<i>12 891</i>

Styrelsen arvoderas med max 2 inkomstbasbelopp enligt stämmobeslut.

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda under räkenskapsåret. Föreningen har haft två anställda föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	99 542 324	99 542 324
Årets investeringar laddpunkter	210 112	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	99 752 436	99 542 324
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 416 830	-13 304 300
Årets avskrivningar	-2 154 552	-2 112 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 571 382	-15 416 830
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående redovisat värde	83 487 054	85 431 494
varav byggnader	82 181 055	84 125 494
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).

Projektet med utemiljön & dräneringsprojektet blev klart 2020. I tidigare om- och tillbyggnad ingick fönster- och takbyte från 2012 samt stambyte 2018 och markfunkt 2021.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	90 000 000	28 000 000	118 000 000
Hyreshus lokaler	99 000	-	99 000
Summa	90 099 000	28 000 000	118 099 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,54%	2023-12-30	2023-12-30	1 066 681	2 733 346
Stadshypotek	4,486%	2024-03-28	2024-03-28	2 569 990	2 689 990
Swedbank Hypotek	1,161%	2025-03-25	2025-03-25	10 008 000	10 256 000
Swedbank Hypotek	3,93%	2029-10-25	2029-10-25	6 650 000	6 850 000
Swedbank Hypotek	1,09%	2026-06-17	2026-06-17	8 750 000	8 950 000
Swedbank Hypotek	1,14%	2027-09-24	2027-09-24	8 210 000	8 450 000
Swedbank Hypotek	3,54%	2030-01-25	2030-01-25	8 850 000	9 050 000
Swedbank Hypotek	1,75%	2024-05-24	2024-05-24	8 900 000	9 100 000
Swedbank Hypotek	0,73%	2025-08-25	2025-08-25	4 320 000	4 480 000
Swedbank Hypotek	0,89%	2026-09-25	2026-09-25	4 320 000	4 480 000
Swedbank Hypotek	1,12%	2028-09-25	2028-09-25	1 380 000	1 420 000
Summa				65 024 671	68 459 336
varav kortfristig del				-13 017 989	-15 921 336
varav långfristig del				52 006 682	52 538 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 55 684 676 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	77 086 000	77 086 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	77 086 000	77 086 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	-	14 997
Summa	-	14 997

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Ängelholm,

Emelie Strömberg

Sten Melin

Mona Johansson

Joel Eriksson

Max Nanberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515912245

Dokument

145 Bryggeriet årsredovisning 2023 signering.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-23 13:47:46 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-25 23:49:46 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Emelie Strömberg (ES)

emeliestromberg75@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMELIE SOPHIE STRÖMBERG"

Signerade 2024-04-23 21:26:54 CEST (+0200)

Mona Johansson (MJ)

monacarinajohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Mona Carina Johansson"

Signerade 2024-04-23 16:52:22 CEST (+0200)

Sten Melin (SM)

stenmelin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STEN MELIN"

Signerade 2024-04-23 17:22:33 CEST (+0200)

Joel Eriksson (JE)

joel.eriksson@karaten.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOEL ERIKSSON"

Signerade 2024-04-25 08:26:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515912245

Max Nanberg (MN)
max.nanberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Michael Nanberg"
Signerade 2024-04-23 13:52:15 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-04-25 23:42:42 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2024-04-25 23:49:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 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 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 uppger, 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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 min 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Ängelholm

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-25 21:41:58 UTC



THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75ada[...]766e557edb98b

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-04-25 21:48:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: 61VZ4-H8MLG-KOSDO-1604T-GC44K-3P3GY

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne