



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bryggeriet i Ängelholm

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 ansvar 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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheterna Höken 1 och Stjærtmesen 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, 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

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne 23 maj 2022..

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 tvättning av balkongsidor utförts.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- laddstolpar 2023
- översyn/reparation av fronter balkonger
- åtgärder på fasaden
- nya säkerhetsdörrar
- byte låssystem
- asfaltering parkering Bruksgatan
- byte fjärrvärmecentral

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 411 765 kr. Förra året var resultatet 1 222 818 kr.

Under året har föreningen gjort extraamorteringar på 2 050 000 kr.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 2 146 915 kr.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 2 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % per den 1 januari 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Bodil Ibsonius Andersen, ordförande
Emelie Strömberg
Peter Roos
Fredrik Persson

Suppleanter:

Anton Pålsson
Nellie Forsström

Föreningsvalda revisorer har varit Rickard Julin från Grant Thornton, 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 25 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och vid årets slut 208. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	8 567	8 386	8 202	7 865
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 412	1 223	1 234	1 646
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 388	1 203	1 059	1 477
Soliditet (%)	20	16	16	15
Årsavgift (kr/kvm)	758	743	729	708
Drift (kr/kvm)*	293	286	273	266
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	151	152	133	134
Lån (kr/kvm)	6 240	6 596	6 812	6 841
Räntekänslighet i %	8	9	9	10
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 649	21 348	19 743	20 144

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

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 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 10 971 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	979 800		6 919 875	7 375 498	1 222 818
Disposition enligt stämmobeslut				1 222 818	-1 222 818
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll*			-276 671	276 671	
Årets resultat					1 411 765
Vid årets slut	979 800		6 943 204	8 574 987	1 411 765

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 411 765	1 222 818
Från fond för yttre underhåll*	276 671	279 857
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 388 436	1 202 675

* 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	8 574 987,00
Årets resultat	1 411 765,52
Balanseras i ny räkning	9 986 752,52

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 566 883	8 385 572
Övriga rörelseintäkter		794 374	794 559
Summa rörelsens intäkter		9 361 257	9 180 131
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 214 538	-3 142 714
Planerat underhåll		-276 671	-279 857
Övriga externa kostnader	3	-432 724	-350 427
Personalkostnader och arvoden	4	-973 673	-1 143 097
Avskrivningar		-2 112 529	-2 112 529
Summa rörelsens kostnader		-7 010 135	-7 028 624
Övriga rörelseintäkter		803	875
Rörelseresultat		2 351 925	2 152 382
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 605	2 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-941 765	-932 137
Summa finansiella poster		-940 160	-929 564
Resultat efter finansiella poster		1 411 765	1 222 818
Årets resultat		1 411 765	1 222 818

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	85 431 494	87 544 024
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		85 431 494	87 544 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 431 994	87 544 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		84 072	2 869
Övriga fordringar		48 941	23 718
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 146 915	2 869 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309 933	277 650
Summa kortfristiga fordringar		2 589 861	3 173 865
Summa omsättningstillgångar		2 589 861	3 173 865
SUMMA TILLGÅNGAR		88 021 855	90 718 389

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		979 800	979 800
Fond för yttre underhåll		6 943 204	6 919 875
Summa bundet eget kapital		7 923 004	7 899 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 574 987	7 375 498
Årets resultat		1 411 765	1 222 818
Summa fritt eget kapital		9 986 752	8 598 316
Summa eget kapital		17 909 756	16 497 991
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	52 538 000	61 609 336
Summa långfristiga skulder		52 538 000	61 609 336
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	15 921 336	10 751 332
Leverantörsskulder		530 757	748 269
Aktuella skatteskulder		22 881	23 100
Övriga skulder		79 032	91 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 020 093	997 279
Summa kortfristiga skulder		17 574 099	12 611 062
Summa skulder		70 112 099	74 220 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 021 855	90 718 389

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	2,12%
-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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 255 376	8 093 424
Hyror	311 507	292 148
	<u>8 566 883</u>	<u>8 385 572</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	794 374	794 559
	<u>794 374</u>	<u>794 559</u>
Summa	9 361 257	9 180 131

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 2 %.

I posten Övriga intäkter ingår avgift för kabel-TV som debiteras medlemmarna (ca 483 000 kr). Resterande delen av övriga intäkter avser lönebidrag.

Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi (fjärrvärme & el sammanslaget sedan 2020)	1 241 164	1 285 336
Vatten	414 091	378 039
Renhållning	209 200	216 732
Löpande underhåll	127 078	221 780
Fastighetservice	160 081	18 940
Fastighetsförsäkring	156 451	149 947
Kommunikation	505 307	479 932
Fastighetsavgift	262 258	250 948
Uttagsskatt	138 908	141 060
Summa	3 214 538	3 142 714

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2021 på 1 459 kr per lägenhet. För Brf Bryggeriet beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	247 530	253 567
Juridiska kostnader	1 563	1 146
Konsultkostnader	15 185	-
Arvode extern revisor	46 250	42 875
Medlemsverksamhet	122 196	52 839
Summa	432 724	350 427

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	123 678	124 600
Lön övriga	697 310	714 367
Milersättning	2 357	2 046
Övriga arvoden	-	5 000
Sociala kostnader	150 328	297 084
Summa	973 673	1 143 097
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>12 891</i>	<i>38 183</i>

Styrelsen arvoderas med max 2 inkomstbasbelopp enligt stämmobeslut.

Medelantalet anställda

Föreningen har haft två heltidsanställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	99 542 324	98 907 554
Årets investeringar	-	634 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	99 542 324	99 542 324
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 304 300	-11 191 771
Årets avskrivningar	-2 112 530	-2 112 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 416 830	-13 304 300
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 306 000	1 306 000
Utgående redovisat värde	85 431 494	87 544 024
varav byggnader	84 125 494	86 238 024
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). Föregående års investering avser markfuktprojekt. Projektet med utemiljön & dräneringsprojektet blev klart 2020.

I tidigare om- och tillbyggnad ingick fönster- och takbyte från 2012 samt stambyte 2018.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,34%	2022-10-30	2022-10-30	-	9 050 000
Stadshypotek	1,54%	2023-12-30	2023-12-30	2 733 346	2 866 678
Stadshypotek	1,05%	2023-03-30	2023-03-30	2 689 990	2 809 990
Swedbank Hypotek	1,161%	2025-03-25	2025-03-25	10 256 000	10 504 000
Swedbank Hypotek	3,93%	2029-10-25	2029-10-25	6 850 000	-
Swedbank Hypotek	1,09%	2026-06-17	2026-06-17	8 950 000	9 150 000
Swedbank Hypotek	1,14%	2027-09-24	2027-09-24	8 450 000	8 690 000
Swedbank Hypotek	1,685%	2023-01-25	2023-01-25	9 050 000	9 250 000
Swedbank Hypotek	1,75%	2024-05-24	2024-05-24	9 100 000	9 300 000
Swedbank Hypotek	0,73%	2025-08-25	2025-08-25	4 480 000	4 640 000
Swedbank Hypotek	0,89%	2026-09-25	2026-09-25	4 480 000	4 640 000
Swedbank Hypotek	1,12%	2028-09-25	2028-09-25	1 420 000	1 460 000
Summa				68 459 336	72 360 668
varav kortfristig del				-15 921 336	-10 751 332
varav långfristig del				52 538 000	61 609 336

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 58 798 176 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	77 086 000	77 086 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	77 086 000	77 086 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	14 997	13 746
Summa	14 997	13 746

Digitala underskrifter

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

Ängelholm,

Bodil Ibsonius Andersen

Peter Roos

Emelie Strömberg

Fredrik Persson

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

Rickard Julin
Grant Thornton
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489811764

Dokument

145 Bryggeriet årsredovisning 2022 sign.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-03-28 10:04:49 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-01 17:11:42 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Bodil Ibsonius Andersen (BIA)

bodilibsonius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BODIL IBSONIUS ANDERSEN"

Signerade 2023-03-28 10:33:56 CEST (+0200)

Emelie Strömberg (ES)

emeliestromberg75@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMELIE STRÖMBERG"

Signerade 2023-03-28 18:41:49 CEST (+0200)

Peter Roos (PR)

roosen29@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Peter Roos"

Signerade 2023-03-28 10:06:12 CEST (+0200)

Fredrik Persson (FP)

fredrik.p1989@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Fredrik Persson"

Signerade 2023-04-01 10:38:15 CEST (+0200)

Rickard Julin (RJ)

rickard.julin@se.gt.com

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489811764



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD JULIN"
Signerade 2023-04-01 17:11:42 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-01 13:15:29 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 2022.

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 2022 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.

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 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 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. Risker 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 2022 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 revisionssed 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 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, viktiga 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Julin
Grant Thornton
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489317543

Dokument

145 Revisionsberättelse HSB Brf Bryggeriet sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-03-20 18:17:27 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-01 17:14:20 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Rickard Julin (RJ)

rickard.julin@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD JULIN"

Signerade 2023-04-01 17:14:20 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-04-01 13:14:51 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>



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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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