



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 358
10	garageplatser	204
2	lokaler (hyresrätt)	122
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	316
33	p-platser	0
Totalt 126 objekt		6 000

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. Magnus Holmström, 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 underleverantör)
- 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 5.3.2025 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)
Ahlström & Persson AB	- Serviceavtal för Ecolift X (dräneringspumpar med styrningssenheter i soprummet vid hus C)
Brandservice SYD, Trelleborg	- Serviceavtal (Brandsläckare m. m.)
Skånska Elbyrå AB	- Serviceavtal (Brandlarm m.m.)

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Allan Carlsson	Ordförande		
Kenneth Larsson	Ledamot	2024-06-28	
Leif Gundersen	Ledamot		2024-06-28
Åsa Olsson	Ledamot		
Mikael Ljungberg	Ledamot		
Caroline Carlsson	Ledamot		2024-10-09
Mikael Pettersson	Ledamot	2024-06-28	
Mikael Pettersson	Suppleant		2024-06-28
Mergim Rama	Ledamot		2024-06-28
André Lilja	Ledamot	2024-06-28	
André Lilja	Suppleant		2024-06-28
Anna Andersson	Ledamot	2023-06-29	2024-01-10
Lars Erik Sandberg	Suppleant	2024-06-28	
Gunilla Nilsson	Suppleant	2024-06-28	
Magnus Holmström	Adjungerad HSB Ledamot	2024-10-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Allan Carlsson, Mikael Ljungberg, Mikael Pettersson och Lars Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Ann-Christin Rosenberg (t.o.m. 2024-06-28), Christina Nilsson (fr.o.m. 2024-06-28) samt Sven Boman (sammankallande). De två sistnämnda valda vid föreningsstämman 2024-06-28.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28. På stämman deltog 31 närvarande varav 5 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-04-16.

Besiktningar, tillsynsärenden och kontroller m.m.

Värmeeffektiviseringsprojektet – byte av värmeväxlar, värmepump m.m. år 2021 - Tvåårsbesiktning utförd den 2024-03-08.

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. Brandskyddsbesiktning är utförd den 2024-05-16 och den 2024-10-16 av brandskyddsledare André Péller vid Great Security CFPA Europé AB Malmö med biträde av HSB Skånes brandskyddskonsulent Caroline Nilsson.

Provning och kontroll av föreningens hissa sköts av Kiwa Sweden AB enligt serviceavtal i form av årlig besiktning.

Provning och kontroll av föreningens särskilda brand- och utrymningslarm utförs kontinuerligt enligt avtalat schema på årsbasis enligt serviceavtal av Skånska Elbyrån AB

Provning och kontroll av föreningens brandsläckare utförs enligt serviceavtal med Brandservice SYD AB, Trelleborg.

Studieverksamhet och fritidsaktiviteter

Allan Carlsson har deltagit som fullmäktigeledamot på HSB Skåne föreningsstämma den 28 Maj 2024.

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 den 2 Juni 2024 och en mingelfest med glögg den 8 December 2024, båda mycket uppskattade av medlemmarna.

Underhållsarbeten m.m.**Det kombinerade porttelefoni- och låssystemprojekten 2024-2025**

Dessa projekt utreddes under år 2023.

Styrelsen ingick den 1.2.2024 på föreningens vägnar ett projektledningsavtal med HSB Skåne för projektet porttelefoni m.m. För att säkerställa att föreningen får den nivå och standard för projektet som styrelsen önskar utreder styrelsen det vidare via två entreprenörer.

Styrelsen har under år 2023 anlitat Anders Strand vid företaget Anders Strand Låsservice AB för att utreda byte av låssystem - vilka system som finns tillgängliga och vilket som skall väljas. För detta projekt upprättade bolaget en kravspecifikation (s.k. förfrågningsunderlag inför offertintagning) där bolaget föreslår byte till företaget iLOQ Sveriges låssystem. Sin utredning har Anders Strand tillsammans med sales manager Jacob Hagert vid företaget iLOQ Sverige AB presenterat för styrelsen vid ett styrelsesammanträde den 5.2.2024.

Styrelsen har även under år 2023 anlitat Mats Widén från företaget Skånska Elbyrån för att utreda följande projekt: 1. Porttelefonsprojekt 2. Digitalt informations- och tvättbokningssystem. För dessa två projekt upprättar Skånska Elbyrån en kravspecifikation (ett s.k. förfrågningsunderlag inför offertintagning). Bolaget föreslår företaget Axemas VAKA-system – ett kombinerat system för porttelefoni, informations och tvättbokning för båda projekten. De olika utredningarna presenteras av Mats Widén för styrelsen vid ett styrelsesammanträde den 12.2.2024 tillsammans med tillkallad expert i form av försäljaren Niklas Girvall från företaget Axema Access Control AB, Stockholm.

Med dessa uppställda kravspecifikationer som grund går styrelsen vidare i projekten via projektledaren Jörgen Offerlind, HSB Skåne. Han slår samman projekten i ett kombinerat projekt. Han anlitar vidare å styrelsens uppdrag för ytterligare

utredningsarbete konsulten vid INTEC Syd AB, Robin Persson. Det gäller bl. a. frågor om kompatibiliteten mellan företagen Axemas och iLOQ:s system.

Offertintagning görs i juli 2024 från fyra företag. Av dessa utväljer styrelsen vid styrelsemötet den 19.8.2024 en offert från Bravida Prenad AB vid och antar offerten från Bravida Prenad AB plus därtill kopplade option på 8 st. elektriska dörröppnare.

Arbetet startar i september 2024. Slutbesiktningsmötet hölls den 12.12.2024. Projektet är ej ännu klart till årsskiftet då ett antal omprogrammeringsåtgärder krävs för ett antal nycklar i låssystem. När projektet är helt klart sker slutredovisning.

Kollektiv upphandling av el via HSB Skåne för år 2025

El är upphandlad till föreningen från elleverantören Vattenfall.

Snittpriset för el år 2025: systempris 79,20 öre/kWh plus

EPAD (SE4) 14,10 öre/kWh.

Parkeringsskyltbyte

Den 23.4.2024 hölls ett särskilt besiktningsmöte varpå skyltarna på föreningens område kontrollerades. Jocke Wennberg driftschef på Securitas Sverige AB tillsammans med Allan Carlsson och Magnus Holmström utförde denna genomgång. Krävdes ny utformning av parkeringsregler på skyltarna. Styrelsen beslutade på styrelsemötet den 19.6.2024 att uppsätta nya skyltar med klart utformade regler för parkering av bilar.

Underhållsplansmöten

Underhållsplansmöten har under året hållits med underhållsplaneraren vid HSB Skånes underhållsplaneringsavdelning, Lars Larsson den 16.4.2024 och 30.9.2024.

Serviceavtal

- **Ahlström & Persson AB**, Malmö: Årlig service enligt avtal av fyra dräneringspumpar med larm utförd den 16.5.2024.
- **Kone AB**, Malmö: Utför årlig service enligt avtal av de tre hissarna i Trollsögatan 2.
- **Gunnar Karlsén Sverige AB**, Eslöv: Utför årlig service enligt avtal av värmepumpsystemet i pannrum och på vinden på Trollsögatan 2 (hus A) samt 1 st. yttre takfläkt på Trollsögatan 2 (hus A), 3 st. husfläktar i Trollsögatan 2 A - C samt 1 st husfläkt i Södergatan 24 B (hus B) och 1 husfläkt i Kanalgatan 41 B (hus C), totalt 6 st. husfläktar samt en separat fläktsystem i föreningslokalen i Trollsögatan 2:s källare.
- **Skånska Elbyrå AB**, Eslöv: Utför service av brandlarmanläggningen i hus A – C
- **Brandservice Syd AB**, Trelleborg: Årlig service enligt avtal av samtliga brandsläckare i föreningens tre fastigheter samt i de två sophusen.
- **Sandbäckens Rör i Lund AB**, Lund: Service enligt avtal av värmesystemsanläggningen i pannrummet i hus A

Underhållsspolning av avloppsrör

Spolarna utförde underhållsspolning av samtliga avloppsrör i föreningens hus och yttre avloppsrör den 3.6.2024.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren

Dessa är planerade åtgärder enligt gällande underhållsplan.

Varje år gör dock styrelsen alltid en ny genomgång av underhållsplanen, gör en ny bedömning om dessa planerade åtgärder verkligen behöver göras på planerad tid. Det kan ha inträffat saker eller om omprioritering rent tidsmässigt av dessa åtgärder behöver göras.

Årtal

Åtgärd

2025	Balkongprojektet utförs under året.
2026	Byte av brandlarmansläggning. Det gamla är installerat år 2000.
2028	Byte av de tre hissarna i Trollsögatan 2.

Balkongprojektet från 2010 – Genomförs våren 2025

År 2010 aktualiserades projektet. Varje år från år 2010 har sedan gjorts fortgående undersökningar av läget med balkongunderhållet för att utröna när projektet skall dras i gång. Under år 2023 kom styrelsen tillsammans med projektledaren vid HSB Skåne Jörgen Offerlind samt dennes assistent byggnadskonsulten och byggnadsingenjören vid AB Skånsk Teknik- och Konsulttjänster, Tomas Magnusson, i skarpt läge med projektet och tog fram konkreta planer för styrelsen.

Vad som skedde under år 2023 har redovisats i 2023 års förvaltningsberättelse. Skanska Direkt AB har på styrelsens uppdrag hösten 2023 för de av Jörgen Offerlind tre framtagna alternativen gjort en kostnadsberäkning för dessa tre alternativ inför budgetarbetet 2024 och som underlag för utformande av en kravspecifikation inför offertintagning år 2024.

Den 30.1.2024 presenterade Jörgen Offerlind med Tomas Magnusson för styrelsen vid ett sammanträde de tre framtagna alternativen i balkongprojektet 2025:

1. Grundrenovering
2. Grundrenovering inkl. inglasning av balkonger för de som har balkonger.
3. Grundrenovering, breddning av balkonger och skapande av balkonger inkl. inglasning för de åtta lägenheter i hus B och C som har endast "franska balkonger".

Styrelsen omformade i beslut dessa tre alternativ till två: alternativ 1 och 2 och beslutar att söka byggnadslov för dessa via Jörgen Offerlind.

Vid informationsmötet den 14.3.2024 presenterades det hela för medlemmarna som endast ett alternativ: Grundrenovering av balkongerna med option för de lägenhetsinnehavare som så önskar att få inglasning utförd för sina balkonger. Detta senare skall ske på medlemmens egen bekostnad. Arbetet kommer att utföras i samband med renoveringen. Beslut om detta enda alternativ (ett rent underhållsbeslut med möjlighet för de medlemmar som så önskar få option för balkonginglasning på egen bekostnad) togs sedan på föreningsstämman av stämman den 28.6.2024.

Bygglovsansökan sker i maj 2024. Bygglov för projektet beviljas den 28.6.2024 av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Eslövs kommun. Ärende med diarienummer Bygg 2024-000318.

Styrelsen beslutar på styrelsemötet den 9.7.2024 att anta ett avtal med HSB Skåne för projektledning av balkongsprojektet.

Under hösten 2024 tas offerter in av styrelsen från sex entreprenörer. Vid styrelsemötet den 19.11.2024 tog styrelsen beslut om att anta offerten från Skanska Direkt AB. Byggstart sker 17 februari 2025. Det var den lägsta och bästa offerten. Avtalet med Skanska Direkt AB ingås den 19.11.2024 då avtalet beslutades av styrelsen och signeras.

Första byggmötet hålls den 27.11.2024 då bl.a. tidplan, betalningsplan, besiktningsman, informationsmöte den 4.12.2024 för medlemmar bestäms.

Byggmöte nr två hålls den 19.12.2024. Förprojektering görs av Skanska Direkt AB i januari 2025. Byggstart blir den 17.2.2025. Projektet planeras att bli klart i slutet av augusti 2025.

Den 4.12.2024 hålls informationsmöte för medlemmarna om balkongprojektets genomförande. Närvarande är styrelsens ordförande, Allan Carlsson, HSB Skåne-projektledaren, Jörgen Offerlind, föreningens bostadsrättsekonom, Caroline Carlsson, samt produktchefen vid Skanska Direkt AB, Fredrik Ericson. De svarar på frågor i anslutning till projektet från medlemmarna. Den 18.12.2024 höll Skanska Direkt AB och balkongtillverkningsföretaget Alnova en visning i föreningslokalen. De uppvisade en prototyp på hur balkonginglasning kom att se ut samt visade bilder på balkongmarkiser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 4 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	294	312	324	201	156
Skuldsättning, kr/kvm	4 202	4 256	4 461	4 517	3 013
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 442	4 500	4 557	4 614	3 077
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	4
Energikostnad, kr/kvm	222	218	192	219	197
Årsavgifter, kr/kvm	1 098	1 021	888	807	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 088	996	979	887	867
Nettoomsättning, tkr	6 490	5 958	5 597	5 142	4 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	797	424	1 000	-245	275
Soliditet, %	15	13	11	8	13

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.

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
Bundet eget kapital				
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	333 454	0	276 442	609 897
S:a bundet eget kapital, kr	894 679	0	276 442	1 171 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 582 583	424 469	-276 442	2 730 610
Årets resultat, kr	424 469	-424 469	797 073	797 073
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 007 052	0	520 631	3 527 683
S:a eget kapital, kr	3 901 731	0	797 073	4 698 805

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 430 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 558 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	3 007 052
Årets resultat, kr	797 073
Reservation till underhållsfond, kr	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 527 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 527 683

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 490 149	5 958 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 415	97 111
Summa Rörelseintäkter		6 523 564	6 055 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 942 575	-4 040 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 079	-210 022
Personalkostnader	Not 6	-185 595	-186 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-810 008	-810 581
Summa Rörelsekostnader		-5 226 256	-5 247 852
Rörelseresultat		1 297 308	807 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 416	35 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 651	-419 008
Summa Finansiella poster		-500 235	-383 238
Resultat efter finansiella poster		797 073	424 469
Resultat före skatt		797 073	424 469
Årets resultat		797 073	424 469

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	26 625 026	27 525 034
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 812 860	306 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 437 885	27 831 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

28 438 385 27 831 784

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 072	-415
Aktuell skattefordran		57 839	98 619
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	75 857	73 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 322	189 315
Summa Kortfristiga fordringar		232 090	360 565

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 098 501	2 948 554
Summa Kassa och bank		3 098 501	2 948 554

Summa Omsättningstillgångar

3 330 591 3 309 119

Summa Tillgångar

31 768 977 31 140 903



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	561 225	561 225
Fond för yttre underhåll	609 897	333 454
Summa Bundet eget kapital	1 171 122	894 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 730 610	2 582 583
Årets resultat	797 073	424 469
Summa Fritt eget kapital	3 527 684	3 007 052

Summa Eget kapital	4 698 805	3 901 732
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 197 425	19 832 865
Summa Långfristiga skulder		24 197 425	19 832 865

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 003 920	5 700 982
Leverantörsskulder		937 669	778 214
Övriga kortfristiga skulder		104 748	133 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	826 409	793 883
Summa Kortfristiga skulder		2 872 746	7 406 306

Summa Skulder		27 070 171	27 239 171
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		31 768 977	31 140 903
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 297 308	807 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	810 008	810 581
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	810 008	810 581
Erhållen ränta	12 416	40 343
Erlagd ränta	-513 054	-420 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 606 678	1 238 417
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	128 475	-129 465
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	163 906	636 966
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	292 381	507 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 899 059	1 745 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 416 610	-2 131 153
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 416 610	-2 131 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-332 502	-322 330
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-332 502	-322 330
Årets kassaflöde	149 947	-707 564
Likvida medel vid årets början	2 948 554	3 656 118
Likvida medel vid årets slut	3 098 501	2 948 554



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 433 192	4 939 224
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	295 200	0
	Årsavgifter lokaler	498 072	452 796
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	3 690	0
	Hyror lokaler	58 511	57 939
	Hyror garage och parkeringsplatser	145 937	144 908
	Hyror informationsöverföring	99 630	398 520
	Övriga primära intäkter	15 801	20 774
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 550 033	6 014 161
	Hyresbortfall	-59 884	-55 712
	<i>Summa</i>	-59 884	-55 712
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 490 149	5 958 449

I årsavgiften ingår el, värme, vatten samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	33 415	97 111
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 415	97 111

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-591 702	-553 924
	Snö och halk-bekämpning	-12 599	-11 538
	Reparationer	-656 424	-317 581
	Planerat underhåll	-153 558	-716 902
	El	-357 843	-416 514
	Uppvärmning	-592 074	-593 588
	Vatten	-381 531	-296 538
	Sophämtning	-125 516	-134 170
	Fastighetsförsäkring	-72 403	-64 910
	Kabel-TV och bredband	-373 612	-427 855
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-205 040	-164 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-344 801	-330 986
	Övriga driftkostnader	-75 473	-12 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 942 575	-4 040 767

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-162	-271
	Administrationskostnader	-90 594	-85 013
	Extern revision	-17 181	-11 625
	Konsultkostnader	-144 386	-76 953
	Medlemsavgifter	-25 300	-25 300
	Föreningsverksamhet	-3 950	-4 783
	Övriga förvaltningskostnader	-6 506	-6 076
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-288 079	-210 022
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 600	-127 200
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-14 800	0
	Löner och övriga ersättningar	-892	-404
	Sociala avgifter	-30 215	-24 786
	Övriga personalkostnader	-19 088	-25 093
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-185 595	-186 483
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-623 862	-624 435
	Avskrivning på markanläggning	-186 146	-186 146
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-810 008	-810 581

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 967 877	27 142 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	214 000	214 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 307 290	9 307 290
	Årets investeringar	0	1 824 903
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 399 166	38 489 166
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 964 133	-10 153 551
	Årets avskrivningar	-810 008	-810 581
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 774 141	-10 964 133
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 625 026	27 525 034
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 657 000	2 657 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 057 000	1 057 000
	<i>Summa</i>	70 714 000	70 714 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 983 000	27 983 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 983 000	27 983 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	306 250	0
	Årets investeringar	1 506 610	306 250
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 812 860	306 250
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	75 857	73 046
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	75 857	73 046

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	11 917	16 823
Bankkonto 1	3 086 584	2 931 731
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 098 501	2 948 554

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,5%	2030-03-01	2 085 000	60 000
Sparbanken Skåne AB	3,5%	2029-02-10	5 369 684	16 584
SBAB Bank AB	1,62%	2031-07-17	2 941 000	34 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2027-06-23	5 331 284	18 416
Stadshypotek AB	1,07%	2025-12-01	685 200	8 432
SBAB Bank AB	4,26%	2027-11-12	464 177	9 720
Nordea Hypotek AB	1,05%	2026-02-18	8 325 000	180 000
			25 201 345	327 152

Långfristig del	24 197 425
Nästa års amortering av långfristig skuld	318 720
Lån som ska konverteras inom ett år	685 200
Kortfristig del	1 003 920
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	327 152
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 308 608
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 556 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	647 449	583 824
Upplupna räntekostnader	19 199	19 602
Övriga upplupna kostnader	159 761	190 457
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	826 409	793 883

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 2024 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.

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-22 kl. 15:44:23



ÅSA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:11:49



ANDRÉ LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:53:14



MIKAEL LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:48:45



MIKAEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:45:53



KENNETH LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:24:43



ÖRJAN JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 13:14:52



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:53:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-03 kl. 13:16:18



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:50:48



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.