



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Kristianstad
Org nr 716406-1363



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Kristianstad

Org nr 716406-1363

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bryggaren i Kristianstad (716406-1363) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 40:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1978 på fastigheten Verkmästaren 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Blomstervägen 1-13 och Ljungvägen 2-6 i Tollarp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	8	576
3	16	1 312
4	16	1 672
	40	3 560

Garage	22
--------	----

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Maria Grahm	ordförande, vald till stämman 2019
Camilla Olsson	vice ordförande, vald till stämman 2020
Solveig Olsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Leif Olsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Marcin Wingralek	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Gun-Britt Mårtensson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Peter Persson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Fredrik Lundkvist	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Helena Schön med Lisbeth Nilsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Thomas Andersson och Emma Eriksson med Thomas Andersson som sammankallande.

Under året har Leif Olsson varit av föreningen anställd vicevärd t.o.m. 2019-12-31 på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
E-on	elavtal
Sappa	kabel-TV (t.o.m. 2018-12-31)
Peter Persson (boende i föreningen)	brandskydd
HSB	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB	underhållsplansavtal

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 29 maj 2018 av Camilla Olsson, Solveig Olsson, Leif Olsson, Marcin Wingralek, Maria Grahn och Gun-Britt Mårtensson tillsammans med Stefan Vohnsen från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande större åtgärder:

Dragit in fiber i alla lägenheter.

Spolning av avloppsledningar.

Byte av fönster och ytterdörrar.

Byte av ventilationstrummor och köksfläktar.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

2019 Målning av taksprång samt balkonger och träpanel vid samtliga lägenheter.

2019 Renovering av lekplats.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

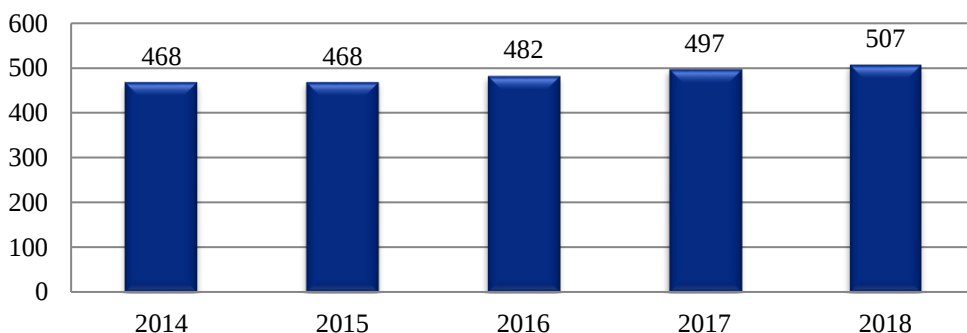


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 507 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 673 242 kr. Under året har föreningen amorterat 192 401 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 757	1 718	1 668	1 613
Resultat efter finansiella poster, tkr	459	203	214	-69
Eget kapital, tkr	3 259	2 799	2 596	2 382
Taxeringsvärde, tkr	15 162	15 162	15 162	17 277
-varav byggnad, tkr	11 937	11 937	11 937	13 332
Soliditet	31%	27%	25%	23%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	507	497	482	468
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 875	1 929	1 996	2 050
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	29	29	39	59
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	44%	45%	47%	42%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	28	29	45	24
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	0	7	72
Avskrivning/m ² byggnadsyta	97	111	101	101

En snittlägenhet på 89 m² kan förenklat sägas vara belånad med 166 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 89 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 200	0	917 538	1 523 123	203 397	2 799 258
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				203 397	-203 397	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			99 000	-99 000		0
Årets resultat					459 296	459 296
Belopp vid årets utgång	155 200	0	1 016 538	1 627 520	459 296	3 258 554



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 726 520
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-99 000
Årets resultat	459 296
Summa till stämmans förfogande	2 086 816

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 086 816
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 756 818	1 718 204
Övriga rörelseintäkter		4 613	12 469
Summa rörelseintäkter		1 761 431	1 730 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-662 225	-856 003
Övriga externa kostnader	3	-75 785	-60 327
Personalkostnader	4	-124 104	-118 756
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-344 502	-396 186
Summa rörelsekostnader		-1 206 616	-1 431 271
Rörelseresultat		554 815	299 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 620	8 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 139	-104 228
Summa finansiella poster		-95 519	-96 005
Resultat efter finansiella poster		459 296	203 397
Årets resultat		459 296	203 397

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	459 296	203 397
Reservering till fond för yttre underhåll	-99 000	-102 800

Över-/underskott efter disposition av underhåll	360 296	100 597
--	----------------	----------------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 756 292	8 100 794
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 756 292</i>	<i>8 100 794</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		7 756 792	8 101 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	1 120
Aktuell skattefordran		8 494	8 494
Övriga fordringar	7	70 877	48 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8 845	13 692
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>89 354</i>	<i>72 065</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 200 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 610 777	963 904
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 610 777</i>	<i>963 904</i>
Summa omsättningstillgångar		2 900 131	2 235 968
SUMMA TILLGÅNGAR		10 656 923	10 337 262

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 200	155 200
Fond för yttre underhåll		1 016 538	917 538
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 171 738	1 072 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 627 520	1 523 123
Årets resultat		459 296	203 397
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 086 816	1 726 520
Summa eget kapital		3 258 554	2 799 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 456 946	6 649 347
Summa långfristiga skulder		6 456 946	6 649 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	216 296	216 296
Leverantörsskulder		49 744	78 670
Övriga skulder	13	464 576	416 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	210 807	176 762
Summa kortfristiga skulder		941 423	888 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 656 923	10 337 262

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	554 815	299 402
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 502	396 186
	899 317	695 588
Erhållen ränta	8 620	7 610
Erlagd ränta	-90 430	-104 380
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	817 507	598 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 809	36 942
Ökning/minskning av rörelseskulder	39 057	-205 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 755	430 700
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-565 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-565 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-192 401	-240 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 401	-240 191
Årets kassaflöde	655 354	-374 491
Likvida medel vid årets början	2 193 352	2 567 843
Likvida medel vid årets slut	2 848 706	2 193 352
	655 354	-374 491

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 610 777	963 904
Kortfristiga, likvida placeringar	1 237 929	1 229 449
	2 848 706	2 193 352

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 1,3% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 869 tkr

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	47 520	47 520
Årsavgifter bostäder	1 803 840	1 768 512
Avsättning inre fond	-104 100	-104 100
Intäkter pant, överlåtelser	9 558	6 272
Summa nettoomsättning	1 756 818	1 718 204

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	16 982	191 198
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	6 264	8 210
Snöröjning	3 375	22 033
El	69 031	65 043
Vatten, avlopp	75 830	74 461
Renhållning, sophämtning	64 505	69 785
Kabel-TV, internet	16 965	23 734
Fastighetsförsäkringspremier	28 716	27 985
Tomträttsavgäld, arrendeavgift	83 212	83 216
Fastighetsskatt	48 090	48 090
Förvaltningsavtal	249 255	242 248
Summa drift	662 225	856 003

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	6 975	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 175	9 000
Kontorsmaterial, tele, porto	849	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	4 450	675
Kundförluster	1 138	0
Externt revisionsarvode	9 305	8 746
Kostnader pant, överlåtelse	11 029	8 633
Övriga förvaltningskostnader	20 865	19 174
Övriga externa tjänster	0	1 100
Medlemsavgifter	13 000	13 000
Summa övriga externa kostnader	75 785	60 327

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	74 000	66 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	23 969	28 750
Revisionsarvode	1 200	1 200
Övriga ersättningar och förmåner	1 000	0
Sociala avgifter	23 935	22 806
Summa personalkostnader	124 104	118 756

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2057

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 623 504	12 058 504
Inköp	0	565 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 623 504	12 623 504

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 522 710	-4 126 524
Årets avskrivningar	-344 502	-396 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 867 212	-4 522 710

Redovisat värde

7 756 292 8 100 794

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	137 000	137 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	2 990 000	2 990 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	235 000	235 000
Summa taxeringsvärde	15 162 000	15 162 000

Fastighetsbeteckning: Verkmästaren 4

Byggnads- och värdeår: 1978

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	32 948	19 310
Avräkningskonto HSB Skåne	37 929	29 449
Summa övriga fordringar	70 877	48 759

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring	7 200	0
Förutbetald kabel-tv	0	12 047
Upplupna ränteintäkter	1 645	1 645
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 845	13 692

9 Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
-----------------------------------	------------	------------

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	181019-190123	1 200 000	1 200 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 200 000	1 200 000

10 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
-------------------	------------	------------

Sparbanken 1826	480 262	480 262
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 130 515	483 641
Summa kassa och bank	1 610 777	963 904

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Kristianstads Sparbank	1,91%		0	0	1 719 655
Swedbank Hyp AB	1,19%	2019-02-28	75 756	2 083 342	2 159 098
Swedbank Hyp AB	1,91%	2020-09-25	44 960	1 674 695	0
Swedbank Hyp AB	1,49%	2021-06-23	71 685	2 915 205	2 986 890
			192 401	6 673 242	6 865 643

Nästa års amortering beräknas uppgå till	216 296	216 296
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 456 946	6 649 347

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,50%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	865 184
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 591 762



13 Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll	463 803	416 234
Övriga kortfristiga skulder	773	695
Utgående värde	464 576	416 929

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el	15 692	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	147 600	143 344
Upplupna räntekostnader	17 615	3 906
Beräknat arvode för revision	9 100	8 708
Övriga interimsskulder	20 800	20 804
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 807	176 762

15 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 881 000	7 881 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	7 881 000	7 881 000

.....
 ort och datum

.....
 Maria Grahn

.....
 Camilla Olsson

.....
 Solveig Olsson

.....
 Leif Olsson

.....
 Marcin Wingralek

.....
 Gun-Britt Mårtensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
 Helena Schön
 Föreningsvald revisor

.....
 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor