



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BRISEN

Styrelsen för HSB Brf Brisen i Borstahusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2015.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-05-23.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i HSB Landskrona Brisen Fastighet AB från Brisen Holding AB den 19 juli 2016. Bolagets enda tillgång var fastigheterna Landskrona Semestern 1 och Havsbrisen 1 (båda under bildande vid den tidpunkten) samt ett totalentreprenadavtal med Brisen Projekt AB. Efter förvärvet av aktierna har fastigheterna överlåtits så att de blivit direktägda av bostadsrättsföreningen, 19 juli 2016.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Havsglimten 1 och Semestern 1 med adresserna Havsgatan 43, 45, Tångvallagatan 15, Erikstorpsvägen 78-88, 92-100 och Tångvallagatan 1-11, vilka innehåller 54 lägenheter med en total yta av 5 037 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus, på grund av covid-19, 2020-06-09 och med begränsning till en deltagande per lägenhet.

Till och med 20-06-09 har styrelsens sammansättning varit

Ordförande.	Pernilla Bräck
Vice ordförande.	Jan Dehlin
Ledamot.	Charlotte Wennsten-Nilsson
Ledamot.	Angelica Önnersås
Ledamot.	Håkan Anderberg
Ledamot.	Jan Elftonsson
HSB ledamot.	Joakim Sander

Firmatecknare var Pernilla Bräck, Charlotte Wennsten-Nilsson, Jan Dehlin och Jan Elftonsson två i förening.

Efter föreningsstämman är sammansättningen

Ordförande.	Pernilla Bräck
Vice ordförande.	Jan Dehlin
Ledamot.	Angelica Önnersås
Ledamot.	Håkan Anderberg
Ledamot.	Jan Elftonsson
HSB ledamot.	Joakim Sander

Firmatecknare är Pernilla Bräck, Jan Dehlin och Jan Elftonsson två i förening.

Styrelsen har fram till stämman 20-06-09 haft 5 ordinarie styrelsemöten. Föreningens styrelse har från 20-06-09 haft 6 ordinarie styrelsemöten.

Revisorer

Lekmannarevisor (föreningsgranskare) har varit Ulf Hofvendahl fram till 2020-06-09 och från 2020-06-09 har Ulf Hofvendahl verkat som lekmannarevisor(föreningsgranskare) samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund förbund. Sune Lind är ersättare för Ulf Hofvendahl.

Fördelning av upplåtna lägenheter vid årets slut 2020

Antal	Typ	
50	Lägenheter	Upplåtna till medlemmar
4	Lägenheter	Upplåtna till HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvåårsbesiktningen skulle ha ägt rum under april, men den blev uppskjuten till 25 och 26 augusti på grund av covid-19. Förstärkning av garageporten gjordes efter ett antal inbrott under april. Årsstämman kunde genomföras, efter att ha skjutits upp på grund av covid-19, utomhus 20-06-09. Vårdagen, årets golftävling och höstdagen blev inställda på grund av covid-19.

Ett av föreningens lån har omsatts med bättre villkor.

Nya avtal har under året tecknats med Assa Abloy avseende service på garageport, Bravida avseende filterbyte och OVK, HSB Landskrona avseende skötselavtal, Bahnhof avseende bredband, Dekra avseende besiktningar av hissar och port.

Den obligatoriska ventilationskontrollen genomfördes i november, utan anmärkning. Nästa gång den ska göras är under november, 2023. Genomgång och kontroll av föreningens, fjärrvärme, el och vattenförbrukning har skett.

Momsfrågan är avgjord till förenings fördel och har reglerats av Skatteverket. Slutlig avräkning mellan föreningen och Brisen Holding AB gällande tilläggsköpeskilling motsvarande avdrag för ingående moms på föreningens garage på 4 325 000 kronor har skett.

Föreningens ekonomi

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Föreningen har fortfarande en del pågående garantiärenden kopplade till tvåårsbesiktningen. Underhållsplan har upprättats under hösten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 varav 55 röstberättigade. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86 varav 55 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Utbyte och komplettering av cykelställ har gjorts under året. Cykelställ av en mer robust typ har anskaffats och föreningen har nu plats för 50 cyklar samt cykelparkering för gäster.

Föreningen har lanserat en hemsida för intresserade och medlemmar.

Under året har inga medlemsaktiviteter skett på grund av Covid-19.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UH", "VA", "J", "P", "A", and "B".

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 944	2 871	2 129
Resultat efter avskrivningar	-1 258	-1 052	-584
Årets resultat	-1 674	-1 416	-772
Eget kapital	186 201	187 882	189 299
Balansomslutning	220 024	221 936	223 942
Soliditet (%)	85	85	85
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	543	532	522
Fond för yttre underhåll	504	252	0
Belåningsgrad kr/m2	6 604	6 672	6 750

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	252 000	-1 038 380	-1 416 212	187 882 408
Disposition av föregående års resultat:		252 000	-1 668 212	1 416 212	0
Årets resultat				-1 681 057	-1 681 057
Belopp vid årets utgång	190 085 000	504 000	-2 706 592	-1 681 057	186 201 351

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 706 591
årets förlust	-1 681 057
	-4 387 648

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	257 000
Anspråktagande av yttre underhållsfond	-80 910
i ny räkning överföres	-4 563 738
	-4 387 648

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "VA", "UH", and "RS" with various marks.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 944 048	2 870 630
Övriga intäkter	3	4 912	23 770
		2 948 960	2 894 400
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-90 314	-127 751
Planerat underhåll		-80 910	-7 128
Driftskostnader	5	-1 263 406	-1 142 690
Övriga kostnader	6	-194 713	-180 401
Personalkostnader		-87 357	-31 958
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 497 281	-2 456 744
		-4 213 981	-3 946 672
Rörelseresultat		-1 265 021	-1 052 272
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 072	5 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-421 108	-369 012
		-416 036	-363 941
Resultat efter finansiella poster		-1 681 057	-1 416 213
Resultat före skatt		-1 681 057	-1 416 213
Årets resultat		-1 681 057	-1 416 213

7/100
JP
ku
B 26/11

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	216 215 234	214 389 979
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	16 995	0
		216 232 229	214 389 979

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		216 232 729	214 390 479
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 419	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	12	3 731 487	7 465 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 058	78 523
		3 790 964	7 545 620

Summa omsättningstillgångar		3 790 964	7 545 620
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		220 023 693	221 936 099
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "JH", "JP", and "A".

Handwritten notes:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84
- 85
- 86
- 87
- 88
- 89
- 90
- 91
- 92
- 93
- 94
- 95
- 96
- 97
- 98
- 99
- 100

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden: 1,47 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the date 7/11 and initials.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	2 735 172	2 681 580
Överlåtelseavgift	4 732	3 489
Pantförskrivningsavgift	3 768	5 065
Hysesintäkter p-platser, ej moms	76 800	74 600
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-2 400	-8 000
Andrahandsuthyrningar	17 336	9 700
Hysesintäkter garage, moms	111 740	109 546
El ej moms	-9 600	-15 200
Gästrum / Övernattningsrum	6 500	9 850
	2 944 048	2 870 630

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 911	23 770
	4 911	23 770

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparationer, bostäder	90 314	127 751
	90 314	127 751

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	351 632	351 632
Serviceavtal	101 112	22 635
Elavgifter för drivkraft och belysning	42 302	73 531
Uppvärmning, fjärrvärme	354 139	370 214
Vatten	214 013	152 967
Sophämtning	70 598	60 895
Fastighetsförsäkringar	51 411	48 047
Fastighetsskatt	7 410	21 790
Avtal vicevårdsuppdrag	40 904	39 960
Övrig renhållning	7 250	1 019
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	22 635	0
	1 263 406	1 142 690

Reda
JP 71
AzaR
H RB

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	0	699
Förbrukningsmaterial	6 418	2 920
Datakommunikation	11 304	8 527
Postbefordran	2 754	1 750
Revisionsarvoden	10 850	10 653
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	104 664	102 248
Överlåtelseavgift	5 874	3 464
Pantförskrivningsavgift	1 652	9 190
Konsultarvoden	17 727	2 438
Bankkostnader	5 395	8 455
Föreningsstämma/styrelsemöte	177	3 648
Medlemsavgift HSB	23 500	23 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	4 399	2 587
Telefon	0	322
	194 714	180 401

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	5 072	5 071
	5 072	5 071

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	421 108	369 012
	421 108	369 012

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 975 000	
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	4 318 287	164 975 000
Mark	53 700 000	53 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 993 287	218 675 000
Ingående avskrivningar	-4 285 021	-1 828 277
Årets avskrivningar	-2 493 033	-2 456 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 778 054	-4 285 021
Utgående redovisat värde	216 215 233	214 389 979
Taxeringsvärden byggnader	64 719 000	64 719 000
Taxeringsvärden mark	10 168 000	10 168 000
	74 887 000	74 887 000

[Handwritten signature]
14/12/20

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	21 244	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 244	0
Årets avskrivningar	-4 249	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 249	0
Utgående redovisat värde	16 995	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB	3 730 671	3 123 486
Andra kortfristiga fordringar	0	51 551
Skattekonto	816	4 290 897
	3 731 487	7 465 934

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förbetald försäkring	52 396	51 411
Förutbetalda kostnader	4 554	4 030
Upplupna intäkter	0	23 082
Förutbetalda räntekostnader	1 108	0
	58 058	78 523

Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	252 000	-1 038 380	-1 416 212	187 882 408
Disposition av föregående års resultat:		252 000	-1 668 212	1 416 212	0
Årets resultat				-1 681 057	-1 681 057
Belopp vid årets utgång	190 085 000	504 000	-2 706 592	-1 681 057	186 201 351

Handwritten signatures and initials, including "TB" and "10/11".

Not 15 Långfristiga skulder

11 335 574 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 340 904 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 31 561 630 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	11 335 574	11 419 824
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 930 576	22 187 230
	33 266 150	33 607 054

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 816	7 664
Lagstadgade sociala avgifter	6 354	6 400
Redovisningskonto för moms	6 984	6 847
Avtalsplacerade betalningar	6 387	0
	27 541	20 911

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	254 501	240 814
Upplupen revisorsarvode	10 300	9 325
Upplupen värme och el	51 001	50 379
Övriga upplupna kostnader	18 887	4 748
Upplupna räntekostnader	79 843	26 153
	414 532	331 419

Not Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	68 180 000	68 180 000
varav i eget förvar	0	0
	68 180 000	68 180 000

Landskrona den 25/3 2021



Pernilla Bräck
Ordförande



Håkan Anderberg



Angelica Önnersås



Joakim Sander



Jan Dehlin



Jan Elfströmsson

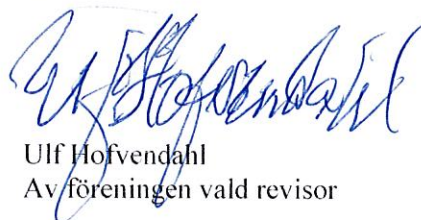
Vår revisionsberättelse har lämnats den

8/4

2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Hofvendahl
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brisen i Borstahusen, org.nr. 769630-5692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brisen i Borstahusen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 revisionssed 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. 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 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.

GH

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 Brisen i Borstahuset för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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.

Landskrona den 8/14 2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ulf Hofvendahl
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor