



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BRISEN

Styrelsen för HSB Brf Brisen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2015-09-02.

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. Anskaffningsvärdet är 53 700 000 kr och det överstiger det skattemässiga värdet med 52 767 375 kr. Det skattemässiga värdet är 932 625 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr i enlighet med K3.

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

Extra föreningsstämma hölls den 2018-01-04

Håkan Andersson blev invald i styrelsen och avgick som revisor och Charlott Jacobsson valdes till lekmannarevisor.

Extra föreningsstämma hölls den 2018-05-30

Extrastämma genomfördes 2018-05-30 på Pumphuset i Borstahusens hamn, första beslutet till nya stadgar (version 5) togs enhälligt. Uppslutningen var god. Byggande styrelse välkomnade nya ledamöter och valberedning efter genomförda val.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-05.

Vid ordinarie föreningsstämma antogs stadgarna 2011 ver 5 för andra gången enhetligt.

Interimsstyrelsens sammansättning fram till 2018-05-30 har varit

Ordförande	Joakim Sander
Ledamot	Mikael Jönsson
Ledamot	Anders Olsson
Ledamot	Håkan Andersson

Från och med 2018-05-30 har sammanställningen varit

Ordförande	Joakim Sander
Vice Ordförande	Håkan Andersson
Ledamot	Mikael Jönsson
Ledamot	Anders Olsson
Ledamot	Pernilla Bräck
Ledamot	Charlotte Wennsten- Nilsson

Firmatecknare är styrelseledamöterna, Joakim Sander, Mikael Jönsson, Anders Olsson och Håkan Andersson två i förening.

Byggande styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st sammanträden (5 st fram till och med 2018-05-30 och sedermera 4 st till och med 2018-12-31)

Revisorer

Lekmannarevisor har varit Charlott Jacobsson samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund förbund.

Fördelning av upplåtna lägenheter

Antal	Typ	
47	Lägenheter	Upplåtna till medlemmar
7	Lägenheter	Upplåtna till HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen är under uppförande och beräknas vara inflyttningsklar med etappvis inflyttning 2018-01-23, 2018-02-23 och 2018-03-23.

Den 2 januari förvärvade föreningen bolaget HSB Landskrona Brisen Fastighet AB, org.nr 559051-8436, av HSB Landskrona Holding AB, org.nr 559051-8410. Den 9 januari såldes bolaget HSB Landskrona Brisen Fastighet AB till HSB Landskrona Projekt AB, org.nr 559051-8428.

Föreningens ekonomi

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

126

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Styrelsen har utsett en arbetsgrupp som arbetar med att utsmycka föreningens fastigheter med konst. Arbetet avses att avslutas under 2019. Konstnärerna Henrik Allgén och Bianca Maria Barmen har via Konstnärscentrum Syd anlåtats för uppdraget.

Uppföljande syner och entreprenadbesiktningar har utförts löpande under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 2. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78 varav 55 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens medlemmar har genomfört ett antal uppskattade sammankomster under året såsom; boule, golftävling med middag, julbuffé samt allmänna informationsmöten.



Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 129	0	0
Resultat efter avskrivningar	-584	-21	-12
Årets resultat	-772	-4	-10
Eget kapital	189 299	-14	-10
Balansomslutning	223 942	35 034	33 668
Soliditet (%)	85	0	0
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	522	0	0
Fond för yttre underhåll	0	0	0

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-10 355	-3 646	-14 001
Ökning av insatskapital	190 085 000			190 085 000
Disposition av föregående års resultat:		-3 646	3 646	0
Årets resultat			-772 379	-772 379
Belopp vid årets utgång	190 085 000	-14 001	-772 379	189 298 620

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 999
årets förlust	-772 379
	-786 378
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	252 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-1 038 378
	-786 378

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 129 196	0
Övriga intäkter	3	236 304	0
		2 365 500	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-73 123	0
Driftskostnader	5	-862 351	-10 780
Övriga kostnader	6	-186 009	-10 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 828 277	0
		-2 949 760	-20 780
Rörelseresultat		-584 260	-20 780
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 951	17 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-195 069	0
		-188 118	17 135
Resultat efter finansiella poster		-772 378	-3 645
Resultat före skatt		-772 378	-3 645
Årets resultat		-772 379	-3 645

OK

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

216 846 723

27 984 175

216 846 723

27 984 175

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

216 847 223

27 984 675

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

6 771 741

7 048 981

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

322 868

0

7 094 609

7 048 981

Summa omsättningstillgångar

7 094 609

7 048 981

SUMMA TILLGÅNGAR

223 941 832

35 033 656



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 085 000	0
		190 085 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 999	-10 355
Årets resultat		-772 379	-3 645
		-786 378	-14 000
Summa eget kapital		189 298 622	-14 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	34 004 774	0
Summa långfristiga skulder		34 004 774	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210 228	0
Aktuella skatteskulder		26 400	10 780
Övriga skulder	15	0	35 017 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	401 808	19 501
Summa kortfristiga skulder		638 436	35 047 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 941 832	35 033 656

Vla

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.

BEA

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	-1 966 807	0
Överlåtelseavgift	-3 414	0
Pantförskrivningsavgift	-22 750	0
Hysesintäkter p-platser, ej moms	-68 122	0
Hysesbortfall p-platser, ej moms	15 803	0
Andrahandsuthyrningar	-758	0
Hysesintäkter garage, moms	-83 148	0
	-2 129 196	0

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	-236 304	0
	-236 304	0

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Reparationer, bostäder	73 123	0
	73 123	0

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, Grundavtal	255 669	0
Serviceavtal	49 375	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	123 873	0
Uppvärmning, fjärrvärme	197 957	0
Vatten	138 555	0
Sophämtning	44 953	0
Fastighetsskatt	15 620	10 780
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	7 294	0
Avtal vicevårdsuppdrag	29 055	0
	862 351	10 780

KL

Not 6 Övriga kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	14 623	0
Förbrukningsmaterial	6 579	0
Datakommunikation	6 403	0
Revisionsarvoden	-2 777	9 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	99 124	0
Överlåtelseavgift	6 826	0
Pantförskrivningsavgift	20 930	0
Bankkostnader	1 025	1 000
Medlemsavgift HSB	23 500	0
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	8 649	0
Telefon	1 127	0
	186 009	10 000

Not 7 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	6 951	17 135
	6 951	17 135

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	195 069	0
	195 069	0

Pl

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	164 975 000	0
Utrangeringar	0	0
Mark	53 700 000	27 984 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 675 000	27 984 175
Ingående avskrivningar	0	0
Utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 828 277	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 828 277	0
Utgående redovisat värde	216 846 723	27 984 175
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	1 562 000	0
	1 562 000	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Tillfälliga förskott	0	3 173
Avräkningskonto HSB	2 301 807	7 045 808
Andra kortfristiga fordringar	165 721	0
Momsredovisningskonto för moms	4 304 213	0
	6 771 741	7 048 981

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förbetald försäkring	48 047	0
Förutbetalda kostnader	274 821	0
	322 868	0

Red

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	-10 355	-3 645	-14 000
Ökning av insatskapital	190 085 000				190 085 000
Disposition av föregående års resultat:			-3 645	3 645	0
Årets resultat				-772 379	-772 379
Belopp vid årets utgång	190 085 000	0	-14 000	-772 379	189 298 621

Not 14 Långfristiga skulder

22 669 184 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 391 632 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	22 833 552	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 171 222	0
	34 004 774	0

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	-35 017 375
	0	-35 017 375

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-226 259	0
Upplupen revisorsarvode	-7 310	-19 000
Andel i HSB	-500	-500
Upplupen värme och el	-55 385	0
Övriga upplupna kostnader	-12 356	0
Upplupna räntekostnader	-83 438	0
Förbetalda intäkter	-16 561	0
	-401 809	-19 500

Red

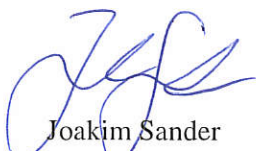
Not Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	34 090 000	32 910 000
varav i eget förvar	0	0
	34 090 000	32 910 000

Landskrona den 9/5 2019


Joakim Sander
Ordförande


Håkan Andersson


Pernilla Bräck


Mikael Jönsson


Anders Olsson


Charlotte Wennsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2019


Per-Erik Gillberg
utsedd av HSB Riksförbund revisor


Charlott Jacobsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brisen i Borstahuset för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brisen i Borstahuset för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

En person får inte vara revisor om han eller hon är verksam i samma företag som yrkesmässigt biträder företagets grundbokföring, medelsförvaltning eller internkontroll. Om yrkesrevisor finner att internrevisorn är jävig ska någon gemensam revisionsberättelse inte lämnas. Internrevisorn Charlotte Jacobsson är styrelseledamot i HSB Landskrona och därmed kan någon gemensam revisionsberättelse inte lämnas.

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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 / 5 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har efter bästa förmåga granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed varvid av föreningen vald revisor svarat för granskningen under löpande år.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 13 / 5 2019

Av föreningen vald revisor



Charlotte Jacobsson

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 tillfredställande. 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