



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BRISEN

Styrelsen för HSB Brf Brisen i Borstahusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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. 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. Föreningen har ett under jordsgarage med 32 p-platser.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Till och med 2019-06-02 har styrelsens, kallas vidare interimsstyrelsen, sammansättning varit

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

Ledamot Pernilla Bräck
Ledamot Charlotte Wennsten- Nilsson

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

Från och med 2019-06-03 är styrelsens sammansättning:

Ordförande Pernilla Bräck
Vice Ordförande Jan Dehlin
Ledamot Lotta Wennsten-Nilsson
Ledamot Jan Elftonsson
Ledamot Håkan Anderberg
Ledamot Angelica Önerås
HSB ledamot Joakim Sander

Firmatecknare är Pernilla Bräck, Lotta Wennsten-Nilsson, Jan Dehlin och Jan Elftonsson två i förening.

Interimsstyrelsen har fram till 2019-06-02 hållit 4 stycken sammanträden. Föreningens styrelse har från 2019-06-03 genomfört 7 ordinarie sammanträden samt 2 extra sammanträden.

Revisorer

Lekmannarevisor har varit Charlott Jacobsson fram till 2019-06-02 och från 2019-06-03 har Ulf Hofvendahl verkat som lekmannarevisor samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund förbund. Sune Lind är ersättare för Ulf Hofvendahl.

Fördelning av upplåtna lägenheter

Antal	Typ	
49	Lägenheter	Upplåtna till medlemmar
5	Lägenheter	Upplåtna till HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förbättrat skalskydden vilket gett önskat resultat. Avtal om ronderande bevakning har tecknats. Konstnärlig utsmyckning har monterats och invigning har genomförts.

Två av föreningens lån har omsatts med bättre villkor.

Föreningen har en pågående skatteprocess gällande moms på garaget, HSB åtar sig att, utan kostnad för bostadsrättsföreningen, vara behjälplig i att driva ärendet om avdrag för moms hos Skatteverket. HSB kommer att bidra med information och kunskap om projektet genom bl.a. Anders Olsson, Projekt- och fastighetschef HSB Landskrona. Bergman & Eek Advokat har anlitats av HSB Landskrona för att vara behjälpliga med att hantera ärendet, på föreningens vägnar, hos Skatteverket.

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 en del pågående garantiärenden. Underhållsplan kommer upprättas efter garantitidens slut. 2 års besiktning i enlighet med garanti kommer att genomföras under våren 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 varav 55 röstberättigade. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83 varav 55 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens medlemmar har genomfört ett antal uppskattade sammankomster under året såsom; golftävling med middag samt allmänna informationsmöten. Föreningens trädgårdar har färdigställts med gemensam arbetsinsats under en vårdag som avslutades med grillning och en höstdag. Konstinviqning har genomförts där konstnärerna förklarade sina tankar kring verken. Fler cykelställ är planerade, men vissa garantiåtgärder förhindrar att fler cykelparkeringar kommer på plats. När allt är utrett och åtgärder vidtagna kommer fler cykelparkeringar att färdigställas. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 871	2 129	0
Resultat efter avskrivningar	-1 052	-584	-21
Resultat efter finansiella poster	-1 416	-772	-4
Eget kapital	187 882	189 299	-14
Balansomslutning	221 936	223 942	35 034
Soliditet (%)	85	85	0
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	532	522	0
Fond för yttre underhåll	252	0	0

*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		-14 001	-772 379	189 298 620
Disposition av föregående års resultat:		252 000	-1 024 379	772 379	0
Årets resultat				-1 416 213	-1 416 213
Belopp vid årets utgång	190 085 000	252 000	-1 038 380	-1 416 213	187 882 407

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 038 379
årets förlust	-1 416 213
	-2 454 592

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	252 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-2 706 592
	-2 454 592

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 870 630	2 129 196
Övriga intäkter	3	23 770	236 304
		2 894 400	2 365 500
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-127 751	-73 123
Planerat underhåll		-7 128	0
Driftskostnader	5	-1 142 690	-862 351
Övriga kostnader	6	-180 401	-186 009
Personalkostnader		-31 958	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 456 744	-1 828 277
		-3 946 672	-2 949 760
Rörelseresultat		-1 052 272	-584 260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 071	6 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-369 012	-195 069
		-363 941	-188 118
Resultat efter finansiella poster		-1 416 213	-772 378
Resultat före skatt		-1 416 213	-772 378
Årets resultat		-1 416 213	-772 379

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	214 389 979	216 846 723
		214 389 979	216 846 723
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		214 390 479	216 847 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 163	0
Övriga fordringar	11	7 465 934	6 771 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 523	322 868
		7 545 620	7 094 609
Summa omsättningstillgångar		7 545 620	7 094 609
SUMMA TILLGÅNGAR		221 936 099	223 941 832 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 085 000	190 085 000
Fond för yttre underhåll		252 000	0
		190 337 000	190 085 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 038 379	-13 999
Årets resultat		-1 416 213	-772 379
		-2 454 592	-786 378
Summa eget kapital		187 882 408	189 298 622
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 187 230	34 004 774
Summa långfristiga skulder		22 187 230	34 004 774
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 419 824	0
Leverantörsskulder		56 896	210 228
Aktuella skatteskulder		37 410	26 400
Övriga skulder	15	20 911	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	331 420	401 808
Summa kortfristiga skulder		11 866 461	638 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 936 099	223 941 832

K

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 ekonomiska plan.

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. *K*

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	2 681 580	1 966 807
Överlåtelseavgift	3 489	3 414
Pantförskrivningsavgift	5 065	22 750
Hysesintäkter p-platser, ej moms	74 600	68 122
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-8 000	-15 803
Andrahandsuthyrningar	9 700	758
Hysesintäkter garage, moms	109 546	83 148
El ej moms	-15 200	0
Gästrum / Övernattningsrum	9 850	0
	2 870 630	2 129 196

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	23 770	236 304
	23 770	236 304

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparationer, bostäder	127 751	73 123
	127 751	73 123

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, Grundavtal	351 632	255 669
Serviceavtal	22 635	49 375
Elavgifter för drivkraft och belysning	73 531	123 873
Uppvärmning, fjärrvärme	370 214	197 957
Vatten	152 967	138 555
Sophämtning	60 895	44 953
Fastighetsförsäkringar	48 047	0
Fastighetsskatt	21 790	15 620
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	7 294
Avtal vicevårdsuppdrag	39 960	29 055
Övrig renhållning	1 019	0
	1 142 690	862 351

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	699	14 623
Förbrukningsmaterial	2 920	6 579
Datakommunikation	8 527	6 403
Postbefordran	1 750	0
Revisionsarvoden	10 653	-2 777
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	102 248	99 124
Överlåtelseavgift	3 464	6 826
Pantförskrivningsavgift	9 190	20 930
Konsultarvoden	2 438	0
Bankkostnader	8 455	1 025
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 648	0
Medlemsavgift HSB	23 500	23 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 587	8 649
Telefon	322	1 127
	180 401	186 009

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	5 071	6 951
	5 071	6 951

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	369 012	195 069
	369 012	195 069

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	164 975 000	164 975 000
Utrangeringar		0
Mark	53 700 000	53 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 675 000	218 675 000
Ingående avskrivningar	-1 828 277	0
Utrangeringar		0
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-2 456 744	-1 828 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 285 021	-1 828 277
Utgående redovisat värde	214 389 979	216 846 723
Taxeringsvärden byggnader	64 719 000	0
Taxeringsvärden mark	10 168 000	1 562 000
	74 887 000	1 562 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB	3 123 486	2 301 807
Andra kortfristiga fordringar	51 551	165 721
Skattekonto	4 290 897	4 304 213
	7 465 934	6 771 741

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förbetald försäkring	51 411	48 047
Förutbetalda kostnader	4 030	274 821
Upplupna intäkter	23 082	0
	78 523	322 868

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	0	-14 000	-772 379	189 298 621
Disposition av föregående års resultat:		252 000	-1 024 379	772 379	0
Årets resultat				-1 416 213	-1 416 213
Belopp vid årets utgång	190 085 000	252 000	-1 038 379	-1 416 213	187 882 408

Not 14 Långfristiga skulder

11 419 824 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 397 720 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 266 150 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	11 419 824	22 833 552
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	22 187 230	11 171 222
	33 607 054	34 004 774

K

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	7 664	0
Lagstadgade sociala avgifter	6 400	0
Redovisningskonto för moms	6 847	0
	20 911	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	240 814	226 259
Upplupen revisorsarvode	9 325	7 310
Andel i HSB	0	500
Upplupen värme och el	50 379	55 385
Övriga upplupna kostnader	4 748	12 356
Upplupna räntekostnader	26 153	83 438
Förbetalda intäkter	0	16 561
	331 419	401 809

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	68 180 000	34 090 000
varav i eget förvar	0	0
	68 180 000	34 090 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skatteverket har beslutat att godkänna till föreningens fördel i skatteprocessen, angående den ingående momsen på garaget. Momsen har reglerats på skattekontot. 

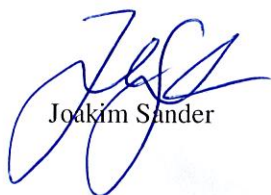
Landskrona den 19/4 2020



Pernilla Bräck
Ordförande

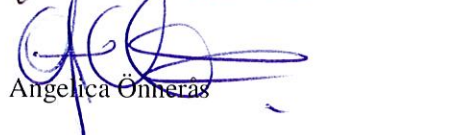


Charlotte Wennsten Nilsson



Joakim Sander

Håkan Anderberg

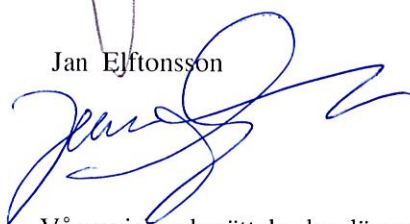



Angelica Önnéräs

Jan Dehlin



Jan Elftonsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 04 - 2020



Afrodită Cristea
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Hofvendahl
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brisen i Borstahuset för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 Brisen i Borstahuset för räkenskapsåret 2019 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 09/05 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hofvendahl
Av föreningen vald revisor

[illegible]

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. Tacks 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