



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**BRISEN**



Styrelsen för HSB Brf Brisen i Borstahusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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. Föreningen innhar fastigheten med äganderätt.

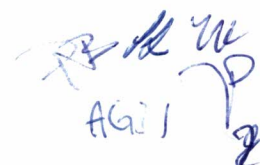
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus, på grund av covid-19, 2021-05-10 och med begränsning till en röstberättigad/deltagare per lägenhet.

Till och med 2021-05-10 har styrelsens sammansättning varit

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



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

Efter föreningsstämman är sammansättningen

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

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

Angelica Önnerrås avgick som ledamot i styrelsen 2021-08-23.

Styrelsen har fram till stämman 2021-05-10 haft 4 ordinarie styrelsemöten. Föreningens styrelse har från 2021-05-10 haft 9 ordinarie styrelsemöten.

#### Revisorer

Lekmannarevisor (föreningsgranskare) har varit Ulf Hofvendahl fram till 2021-05-10 och från 2021-05-10 har Sune Lind och Amanda Gustafsson verkat som lekmannarevisor (föreningsgranskare) samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Sune Lind är ersättare för Ulf Hofvendahl fram till föreningsstämman 2021-05-10.

#### Fördelning av upplåtna lägenheter vid årets slut 2021

Antal	Typ	Upplåtna till medlemmar
54	Lägenheter	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvåårsbesiktningen genomfördes i augusti 2020 och ett antal åtgärder efter besiktningen har genomförts under 2021. Underhåll av staket och lägenhetsförråd av OrganoWood har genomförts under året.

Lagstadgad energideklaration har genomförts och är daterad 2021-07-07. Denna deklaration är giltig i 10 år.

Extra föreningsstämma genomfördes 2021-09-14 där stämman beslutade att avtal skall tecknas om gruppanslutning av bredband och TV till förenings lägenheter och att fyra p-platser i carport skall förses med laddboxar för elbilsladdning.

Ett av föreningens lån har omsatts med bättre villkor.

Genomgång, kontroll och i förekommande fall justering av föreningens fjärrvärme, el och vattenanläggningar har skett under året.

Extra filterbyte har genomförts i vissa lägenheter på grund av nybyggnation på Havsgatan.

### **Föreningens ekonomi**

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

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Framtida underhåll**

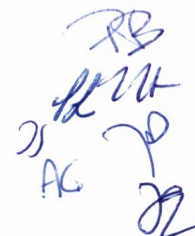
Föreningen har fortfarande en del pågående garantiärenden kopplade till tvåårsbesiktningen. Underhållsplan är upprättad.

#### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 varav 55 röstberättigade. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94 varav 55 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Under året har vårdag och föreningsgolven genomförts med stor anslutning från kvarteret Havsglimten.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 989	2 944	2 871	2 129
Resultat efter avskrivningar	-1 240	-1 258	-1 052	-584
Årets resultat	-1 511	-1 674	-1 416	-772
Eget kapital	184 691	186 201	187 882	189 299
Balansomslutning	218 210	220 024	221 936	223 942
Soliditet (%)	85	85	85	85
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	554	543	532	0
Fond för yttre underhåll	680	504	252	0

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	190 085 000	504 000	-2 706 592	-1 681 057	<b>186 201 351</b>
Disposition av föregående års resultat:		176 090	-1 857 147	1 681 057	<b>0</b>
Årets resultat				-1 510 521	<b>-1 510 521</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>190 085 000</b>	<b>680 090</b>	<b>-4 563 739</b>	<b>-1 510 521</b>	<b>184 690 830</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 563 738
årets förlust	-1 510 521
	<b>-6 074 259</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt styrelsen förslag	250 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-168 765
i ny räkning överföres	-6 155 494
	<b>-6 074 259</b>



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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 989 206	2 944 048
Övriga intäkter	3	16 321	4 912
		<b>3 005 527</b>	<b>2 948 960</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-75 499	-90 314
Planerat underhåll		-168 765	-80 910
Driftskostnader	5	-1 238 548	-1 263 406
Övriga kostnader	6	-190 385	-194 713
Personalkostnader	7, 8	-74 620	-87 357
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 497 591	-2 497 281
		<b>-4 245 408</b>	<b>-4 213 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 239 881</b>	<b>-1 265 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 334	5 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-278 975	-421 108
		<b>-270 641</b>	<b>-416 036</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 510 522</b>	<b>-1 681 057</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 510 522</b>	<b>-1 681 057</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 510 521</b>	<b>-1 681 057</b>

AG 22

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	213 721 891	216 215 234
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	12 746	16 995
		<b>213 734 637</b>	<b>216 232 229</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>213 735 137</b>	<b>216 232 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		952	1 419
Övriga fordringar	14	2 372 701	3 731 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 884	58 058
		<b>2 474 537</b>	<b>3 790 964</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 474 537</b>	<b>3 790 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 209 674</b>	<b>220 023 693</b>

  
  
AG



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 085 000	190 085 000
Fond för yttre underhåll		680 090	504 000
		<b>190 765 090</b>	<b>190 589 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 563 738	-2 706 591
Årets resultat		-1 510 521	-1 681 057
		<b>-6 074 259</b>	<b>-4 387 648</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>184 690 831</b>	<b>186 201 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	32 612 748	21 930 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 612 748</b>	<b>21 930 576</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	340 904	11 335 574
Leverantörsskulder		66 581	84 918
Aktuella skatteskulder		43 580	29 200
Övriga skulder	18	7 123	27 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	447 907	414 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>906 095</b>	<b>11 891 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 209 674</b>	<b>220 023 693</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## 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. Enligt ekonomisk plan ska avsättningen vara 260 000 kr. Styrelsen har beslutat att sätta av 250 000 kr till underhållsfonden.

#### 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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

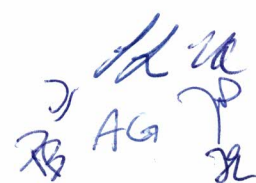
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen</b>		
Årsavgifter bostäder	2 789 916	2 735 172
Påminnelseavgift	540	0
Överlåtelseavgift	8 330	4 732
Pantförskrivningsavgift	3 808	3 768
Hysesintäkter p-platser, ej moms	76 400	76 800
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-4 800	-2 400
Andrahandsuthyrningar	4 860	17 336
Hysesintäkter garage, moms	113 972	111 740
El ej moms	-9 600	-9 600
Gästrum / Övernattningsrum	5 750	6 500
Uppvärmning ej moms	30	0
	<b>2 989 206</b>	<b>2 944 048</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 295	4 911
Ersättning från försäkringsbolag	15 027	0
	<b>16 322</b>	<b>4 911</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer, bostäder	75 499	90 314
	<b>75 499</b>	<b>90 314</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, Grundavtal	286 876	351 632
Serviceavtal	75 120	101 112
Elavgifter för drivkraft och belysning	56 475	42 302
Uppvärmning, fjärrvärme	372 395	354 139
Vatten	216 373	214 013
Sophämtning	72 489	70 598
Fastighetsförsäkringar	52 396	51 411
Fastighetsskatt	36 170	7 410
Avtal vicevårdsuppdrag	40 904	40 904
Övrig renhållning	0	7 250
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	22 635	22 635
Städ	6 715	0
	<b>1 238 548</b>	<b>1 263 406</b>

*[Handwritten signature]*  
AG

### Not 6 Övriga kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	5 428	6 418
Datakommunikation	13 972	11 304
Postbefordran	1 705	2 754
Revisionsarvoden	10 075	10 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	104 664	104 664
Överlåtelseavgift	7 133	5 874
Pantförskrivningsavgift	5 239	1 652
Konsultarvoden	11 402	17 727
Bankkostnader	2 985	5 395
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	177
Föreningsverksamhet	2 261	0
Medlemsavgift HSB	23 500	23 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	531	4 399
Lämnade bidrag och gåvor	1 490	0
	<b>190 385</b>	<b>194 714</b>

### Not 7 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

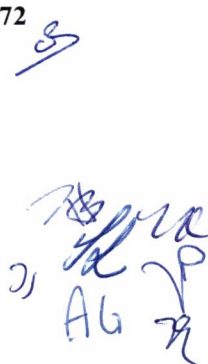
### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	57 265	58 542
Övriga ersättningar till styrelsen	2 672	15 403
Revisorsarvode	1 070	515
	<b>61 007</b>	<b>74 460</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	13 613	12 897
	<b>13 613</b>	<b>12 897</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>74 620</b>	<b>87 357</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter bank	4 092	5 072
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	4 242	0
	<b>8 334</b>	<b>5 072</b>

AG



### Not 10 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	278 801	421 108
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	74	0
Kostnadsränta för skatter och avgifter	100	0
	<b>278 975</b>	<b>421 108</b>

### Not 11 Byggnader och mark



	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 293 287	164 975 000
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad		4 318 287
Mark	53 700 000	53 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 993 287</b>	<b>222 993 287</b>
Ingående avskrivningar	-6 778 054	-4 285 021
Årets avskrivningar	-2 493 343	-2 493 033
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 271 397</b>	<b>-6 778 054</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>213 721 890</b>	<b>216 215 233</b>
Taxeringsvärden byggnader	64 719 000	64 719 000
Taxeringsvärden mark	10 168 000	10 168 000
	<b>74 887 000</b>	<b>74 887 000</b>

### Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 244	0
Inköp	0	21 244
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 244</b>	<b>21 244</b>
Ingående avskrivningar	-4 249	0
Årets avskrivningar	-4 249	-4 249
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 498</b>	<b>-4 249</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 746</b>	<b>16 995</b>

### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB	2 372 698	3 730 671
Skattekonto	3	816
	<b>2 372 701</b>	<b>3 731 487</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förbetald försäkring	53 969	52 396
Förutbetalda kostnader	46 915	4 554
Förutbetalda räntekostnader	0	1 108
	<b>100 884</b>	<b>58 058</b>

### Not 16 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	504 000	-2 706 592	-1 681 057	<b>186 201 351</b>
Disposition av föregående års resultat:		176 090	-1 857 147	1 681 057	<b>0</b>
Årets resultat				-1 510 521	<b>-1 510 521</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>190 085 000</b>	<b>680 090</b>	<b>-4 563 739</b>	<b>-1 510 521</b>	<b>184 690 830</b>

### Not 17 Långfristiga skulder

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

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 31 249 132 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	340 904	11 335 574
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	32 612 748	21 930 576
	<b>32 953 652</b>	<b>33 266 150</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	0	7 816
Lagstadgade sociala avgifter	0	6 354
Redovisningskonto för moms	7 123	6 984
Avtalsplacerade betalningar	0	6 387
	<b>7 123</b>	<b>27 541</b>

3

2/25  
XB AG R

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror och avgifter	287 403	254 501
Upplupen revisorsarvode	10 500	10 300
Upplupen värme och el	55 981	51 001
Övriga upplupna kostnader	3 584	18 887
Upplupna räntekostnader	48 372	79 843
Upplupna arvoden	34 408	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	7 660	0
	<b>447 908</b>	<b>414 532</b>

**Not Eventualförpliktelser**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>


**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Pantbrev i fastighet	68 180 000	68 180 000
varav i eget förvar	0	0
	<b>68 180 000</b>	<b>68 180 000</b>

51  
AG

Landskrona den 22/4 2022

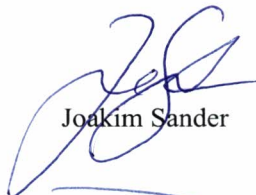
Pernilla Bräck  
Ordförande



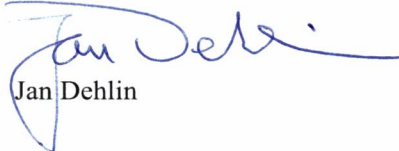
Håkan Anderberg

Håkan Anderberg

Joakim Sander



Jan Dehlin



Jan Elftöns



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4- 2022

Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Lind

Av föreningen vald revisor

Amanda Gustavsson  
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 2021.

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 2021 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Brisén i Borstahuset för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 trygghande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 28/4- 2022



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sune Lind  
Av föreningen vald revisor



Amanda Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

## 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](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor