



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**BRISEN**






# STYRELSEN FÖR HSB Brf Brisen i Borstahusen

Org. nr: 769630-5692

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 220 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har en god ekonomi och styrelsens bedömning är att sparandet ligger på en rimlig nivå.

	<b>Investeringsbehov</b> 535 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Vi har nu genomfört den 5-åriga garantibesiktningen som resulterat i att HSB/Peab kommer att åtgärda väsentliga fel. Styrelsen kommer under de närmaste två åren att följa upp om något därefter måste tilläggas i vår underhållsplan.

	<b>Skuldsättning</b> 6475 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer


Styrelsen bedömer att föreningens skuldsättning är rimlig.


	<b>Räntekänslighet</b> 11,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	----------------------------------	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har idag mycket låga räntor. Styrelsen bedömer att vi får räkna med väsentligt höjda räntor. Detta får fullt genomslag först 2026 och styrelsen kommer att höja avgiften för att skapa en balanserad ekonomi.

	<b>Energikostnad</b> 122 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

	<b>Årsavgift</b> 582 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

#### **Styrelsens kommentarer**

Styrelsen eftersträvar hanterbara och stabila avgifter men bedömer att den avgiftshöjning som den ekonomiska planen anger på 2%, inte kommer att vara tillräcklig då kostnadsläget väsentligt har förändrats.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB Brf Brisen i Borstahusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-05-23 och med begränsning till en röstberättigad deltagare per lägenhet.

Till och med 2022-05-23 har styrelsens sammansättning varit

Ordförande.	Pernilla Bräck
Vice ordförande.	Jan Dehlin
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.	Michael Nylén
Vice ordförande.	Jan O Carlsson
Ledamot.	Paul Tenning
Ledamot.	Emelie Holmstedt
Ledamot.	Jan Elftonsson
Ledamot.	Conny Martinsson
HSB ledamot.	Enes Novljakovic

Firmatecknare är Michael Nylén, Jan O Carlsson, Conny Martinsson och Jan Elftonsson två i förening.

Styrelsen har fram till stämman 2022-05-23 haft 5 ordinarie styrelsemöten. Föreningens styrelse har från 2022-05-23 haft 8 ordinarie styrelsemöten.

#### Revisorer

Lekmannarevisorer (föreningsgranskare) har varit Sune Lind och Amanda Gustafsson fram till 2022-05-23 och från 2022-05-23 har Sune Lind och Amanda Gustafsson fortsatt att verka som lekmannarevisor (föreningsgranskare) samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

#### Fördelning av upplåtna lägenheter vid årets slut 2022

Antal	Typ	
54	Lägenheter	Upplåtna till medlemmar

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagstadgad mätning av eventuell förekomst av radon i bostäderna har genomförts under året. Denna mätning är giltig i 10 år.

Platser för elbilsaddning har färdigställts och driftsatts under året.

Ett justerat förvaltningsavtal har tecknats med HSB Landskrona. Avtal om service på allmänna dörrar och lås har tecknats med Prenad.

Styrelsen har under året arbetat intensivt med de anmälningar som inlämnats till miljöförvaltningen beträffande värmeproblem i ett par av radhusen. Styrelsen har varit medveten om problemen men har under åren varit bundna till avtal med HSB Landskrona och deras underleverantör Peab, som under garantitiden skall åtgärda dessa problem. Efter anlitaandet av externa konsulter har styrelsen nu fått fram sådant underlag som visar på faktiska fel som måste åtgärdas av leverantören. Dessa fel har vid en särskild besiktning i december månad bekräftats av besiktningsmannen och också erkänts av leverantören.

Styrelsen har under året arbetat med olika brister och byggfel. Ett antal brister har under året identifierats och därefter åtgärdats av leverantören inom ramen för garantin. Då garantitiden löper ut i mars månad 2023 har dessa frågor en hög prioritet i styrelsen.

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: MU, CH, and a large signature*

### **Föreningens ekonomi**

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

### **Förväntad framtida utveckling**

Styrelsen har konstaterat att kostnadsutvecklingen under året har varit generellt hög och många föreningar har tvingats till väsentliga höjningar av avgiften. Föreningens ekonomi är god och styrelsen har därför beslutat att följa den ekonomiska planen för 2023 och höja avgiften med 2%. Den garantibesiktning som skall genomföras den 1-2 februari 2023 kommer att vara väsentlig för att alla fel och brister blir åtgärdade av leverantören. Styrelsen har under året haft en kontinuerlig uppföljning av genomförda åtgärder och samtidigt dokumenterat vad som i övrigt finns att åtgärda på föreningens egen kostnad. Kostnadsutvecklingen kan styrelsen inte påverka mer än att minimera utgifterna. Det kan därför inte uteslutas att styrelsen tvingas till ytterligare en höjning av avgiften under året då ett av föreningens tre lån omsätts under 2023 och det är idag i princip omöjligt att bedöma ränteutvecklingen på bostadslån under 2023.

### **Framtida underhåll**


Föreningen har fortfarande en del pågående garantiärenden kopplade till tidigare besiktningar. Underhållsplan är upprättad och har uppdaterats under 2022.

### **Medlemsinformation**

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

Under året har 0 lägenhetsöverlåtelse skett.

Under året har vårdag och föreningsgolven genomförts med god anslutning.





<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 135	2 989	2 944	2 871
Resultat efter avskrivningar	-1 178	-1 240	-1 258	-1 052
Årets resultat	-1 449	-1 511	-1 674	-1 416
Eget kapital	183 241	184 691	186 201	187 882
Balansomslutning	216 437	218 210	220 024	221 936
Soliditet (%)	85	85	85	85
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	582	554	543	532
Fond för yttre underhåll	761	680	504	252

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	680 090	-4 563 739	-1 510 521	<b>184 690 830</b>
Disposition av föregående års resultat:		81 235	-1 591 756	1 510 521	<b>0</b>
Årets resultat				-1 449 373	<b>-1 449 373</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>190 085 000</b>	<b>761 325</b>	<b>-6 155 495</b>	<b>-1 449 373</b>	<b>183 241 457</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

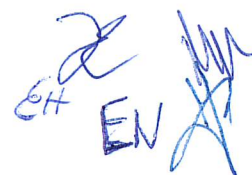
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 155 495
årets förlust	-1 449 373
	<b>-7 604 868</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt styrelsen förslag	297 500
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-59 476
i ny räkning överföres	-7 842 892
	<b>-7 604 868</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 135 314	2 989 206
Övriga intäkter	3	6 429	16 321
		<b>3 141 743</b>	<b>3 005 527</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-149 943	-75 499
Planerat underhåll	5	-92 040	-168 765
Driftkostnader	6	-1 278 290	-1 238 548
Övriga kostnader	7	-264 932	-190 385
Personalkostnader	8, 9	-34 185	-74 620
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 499 982	-2 497 591
		<b>-4 319 372</b>	<b>-4 245 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 177 629</b>	<b>-1 239 881</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	29 961	8 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-301 706	-278 975
		<b>-271 745</b>	<b>-270 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 449 374</b>	<b>-1 510 522</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 449 374</b>	<b>-1 510 522</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 449 373</b>	<b>-1 510 521</b>

E64

MW  
Ea

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	211 273 967	213 721 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	8 498	12 746
		<b>211 282 465</b>	<b>213 734 637</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 282 965</b>	<b>213 735 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	952
Övriga fordringar	15	2 036 239	2 372 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 665	100 884
		<b>2 112 904</b>	<b>2 474 537</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		41 264	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 154 168</b>	<b>4 474 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 437 133</b>	<b>218 209 674</b>

*ES*

*MU* *ES*  
*CH* *A*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 085 000	190 085 000
Fond för yttre underhåll		761 325	680 090
		<b>190 846 325</b>	<b>190 765 090</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 155 495	-4 563 738
Årets resultat		-1 449 373	-1 510 521
		<b>-7 604 868</b>	<b>-6 074 259</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>183 241 457</b>	<b>184 690 831</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	21 505 412	32 612 748
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 505 412</b>	<b>32 612 748</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	11 107 336	340 904
Leverantörsskulder		126 183	66 581
Aktuella skatteskulder		31 710	43 580
Övriga skulder	19	8 859	7 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	416 176	447 907
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 690 264</b>	<b>906 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 437 133</b>	<b>218 209 674</b>

3

M  
EH  
2022-12-31  
[Signature]

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 449 373	-1 510 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 499 982	2 497 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 050 609</b>	<b>987 070</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		949	1 280
Förändring av kortfristiga fordringar		24 219	-42 826
Förändring av leverantörsskulder		59 602	-18 337
Förändring av kortfristiga skulder		-41 866	27 338
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 093 513</b>	<b>954 525</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 809	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 809</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-340 904	-312 498
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-340 904</b>	<b>-312 498</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>704 800</b>	<b>642 027</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 372 698	3 730 671
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 077 498</b>	<b>4 372 698</b>



## 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 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen</b>		
Årsavgifter bostäder	2 929 548	2 789 916
Påminnelseavgift	0	540
Överlåtelseavgift	0	8 330
Pantförskrivningsavgift	1 911	3 808
Hysesintäkter p-platser, ej moms	76 800	76 400
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-6 600	-4 800
Andrahandsuthyrningar	0	4 860
Hysesintäkter garage, moms	116 252	113 972
El ej moms	-9 600	-9 600
Gästrum / Övernattningsrum	12 000	5 750
Uppvärmning ej moms	60	30
El garage och p-platser, moms	14 943	0
	<b>3 135 314</b>	<b>2 989 206</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	6 431	1 295
Ersättning från försäkringsbolag	0	15 027
Öresavrundning	-2	-1
	<b>6 429</b>	<b>16 321</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	149 943	75 499
	<b>149 943</b>	<b>75 499</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH bostäder	59 476	135 067
Bevakningskostnader	32 564	33 698
	<b>92 040</b>	<b>168 765</b>

OS

MW  
ET  
ET

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, Grundavtal	281 426	286 876
Serviceavtal	151 121	75 120
Elavgifter för drivkraft och belysning	76 483	56 475
Uppvärmning, fjärrvärme	342 131	372 395
Vatten	195 688	216 373
Sophämtning	78 794	72 489
Fastighetsförsäkringar	53 969	52 396
Fastighetsskatt	9 920	36 170
Avtal vicevårdsuppdrag	41 996	40 904
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	22 635	22 635
Fastighetsskötsel	-16 841	0
Städ	2 475	6 715
Snörenhållning	37 669	0
Städ, Extradebiteringar	825	0
	<b>1 278 291</b>	<b>1 238 548</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	16 807	0
Förbrukningsmaterial	7 357	5 428
Kontorsmateriel och trycksaker	81	0
Datakommunikation	14 492	13 972
Postbefordran	2 104	1 705
Revisionsarvoden	10 475	10 075
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 456	104 664
Överlåtelseavgift	0	7 133
Pantförskrivningsavgift	1 930	5 239
Konsultarvoden	47 968	11 402
Bankkostnader	4 340	2 985
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 129	0
Föreningsverksamhet	6 202	2 261
Medlemsavgift HSB	20 200	23 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	531
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 490
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	20 159	0
Övriga förbrukningsinventarier	3 233	0
	<b>264 933</b>	<b>190 385</b>

### Not 8 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0







### Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	22 404	57 265
Övriga ersättningar till styrelsen	3 000	2 672
Revisorsarvode	2 728	1 070
	<b>28 132</b>	<b>61 007</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	6 053	13 613
	<b>6 053</b>	<b>13 613</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>34 185</b>	<b>74 620</b>

### Not 10 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	2 251	4 092
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	27 709	4 242
	<b>29 960</b>	<b>8 334</b>

### Not 11 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	301 488	278 801
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	74
Kostnadsränta för skatter och avgifter	218	100
	<b>301 706</b>	<b>278 975</b>

### Not 12 Byggnader och mark

\* Laddstolpar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 293 287	169 293 287
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad*	47 809	
Mark	53 700 000	53 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 041 096</b>	<b>222 993 287</b>
Ingående avskrivningar	-9 271 397	-6 778 054
Årets avskrivningar	-2 495 732	-2 493 343
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 767 129</b>	<b>-9 271 397</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 273 967</b>	<b>213 721 890</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 068 000	64 719 000
Taxeringsvärden mark	11 624 000	10 168 000
	<b>87 692 000</b>	<b>74 887 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' at the top, 'MH', 'ER', 'EA', and a large 'X' at the bottom.

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 244	21 244
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 244</b>	<b>21 244</b>
Ingående avskrivningar	-8 498	-4 249
Årets avskrivningar	-4 248	-4 249
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 746</b>	<b>-8 498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 498</b>	<b>12 746</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
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 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	2 036 233	2 372 698
Skattekonto	6	3
	<b>2 036 239</b>	<b>2 372 701</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förbetald försäkring	57 396	53 969
Förutbetalda kostnader	5 424	46 915
Upplupna ränteintäkter	13 845	0
	<b>76 665</b>	<b>100 884</b>

3

MW En  
EH J A

### Not 17 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	680 090	-4 563 739	-1 510 521	<b>184 690 830</b>
Disposition av föregående års resultat:		81 235	-1 591 756	1 510 521	<b>0</b>
Årets resultat				-1 449 373	<b>-1 449 373</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>190 085 000</b>	<b>761 325</b>	<b>-6 155 495</b>	<b>-1 449 373</b>	<b>183 241 457</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

11 107 336 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

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

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 30 908 228 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	11 107 336	340 904
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 505 412	32 612 748
	<b>32 612 748</b>	<b>32 953 652</b>

### Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	7 651	7 123
Avtalsplacerade betalningar	1 208	0
	<b>8 859</b>	<b>7 123</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	283 327	287 403
Upplupen revisorsarvode	10 600	10 500
Upplupen värme och el	56 847	10 600
Övriga upplupna kostnader	17 530	3 584
Upplupna räntekostnader	47 872	48 372
Upplupna arvoden	0	34 408
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	7 660
	<b>416 176</b>	<b>402 527</b>

### Not Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH", "En", "CH", and a large signature.

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<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>

Landskrona den 10/4 2023



Michael Nylén  
Ordförande



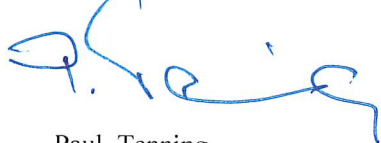
Jan Elftonsson

Enes Novljakovic

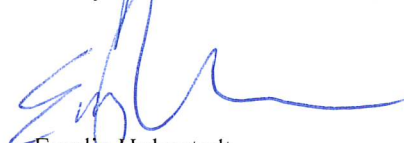
Enes Novljakovic



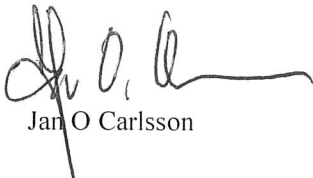
Conny Martinsson



Paul Tenning



Emelie Holmstedt



Jan O Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4- 2023



Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Amanda Gustavsson  
Av föreningen vald revisor



Sune Lind  
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från BoRevision 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### 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 2022 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 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 14/3 2023 →

Malung den 19/4-2023 ↙

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amanda Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

Sune Lind  
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 pantar:** 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