



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 208 kr/kvm	 Investeringsbehov 549 kr/kvm	 Skuldsättning 6 401 kr/kvm
 Räntekänslighet 11 %	 Energikostnad 124 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 593 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Brisen i Borstahusen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
208 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
549 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Efter den genomförda 5-åriga garantibesiktningen håller HSB/Peab på att åtgärda väsentliga fel. Vi har fått förlängd garantitid på en del av dessa. Styrelsen kommer under de närmaste två åren att följa upp och därefter avgöra om något måste tilläggas i vår underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 401 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att föreningens skuldsättning är rimlig

NYCKELTAL



Räntekänslighet
11 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har idag en låg snittränta på 2,07 %. Under 2023 omsattes ett lån till väsentligt högre ränta än tidigare. Styrelsen bedömer att vi får räkna med väsentligt höjda räntor på de lån som skall omsättas 2025 och 2026. Styrelsen kommer att höja avgiften under de kommande åren för att skapa en balanserad ekonomi.

NYCKELTAL



Energikostnad
124 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
593 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen eftersträvar hanterbara och stabila avgifter. Avgiftshöjningen har tidigare baserats på den ekonomiska planen om en årlig höjning om 2%. Styrelsen har konstaterat att både räntor och kostnadsläge har förändrats väsentligt. Styrelsen bedömer att vi därför får räkna med årliga höjningar på 7-9 % under de närmaste åren för att föreningen skall täcka sitt kommande underhållsbehov.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Brisen i Borstahusen med säte i Landskrona org.nr. 769630-5692 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Havsglimten 1	2015-09-02	2018
Semestern 1	2015-09-02	2018

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5037
23	p-platser	0
Totalt 77 objekt		5037

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 18 st 3 rok, 15 st 4 rok, 6 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Nylén	Ordförande	2023-06-09	2024-06-09
Conny Martinsson	Ledamot	2023-06-09	2025-06-09
Jan O Carlsson	Ledamot	2022-05-23	2024-06-09
Paul Tenning	Ledamot	2022-05-23	2024-06-09
Viveka Liljekvist	Ledamot	2023-06-09	2025-06-09
Jan Elftonsson	Ledamot	2023-06-09	2024-06-09
Emelie Holmstedt	Ledamot	2022-05-23	2024-06-09
Enes Novljakovic	Ledamot	2023-06-09	2024-06-09



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Nylén, Jan O Carlsson, Paul Tenning, Jan Elftonsson och Emelie Holmstedt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Conny Martinsson, Jan O Carlsson, Michael Nylén och Jan Elftonsson.

Revisorer har varit: Richard Leo och Sune Lind vald av föreningen.

Valberedning har varit: Katarina Heier (sammankallande) och Sophia Opitz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Nya stadgar har under året beslutats på föreningsstämmor 2023-05-23 och andra gången 2023-12-04 och dessa har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-27.

Lagstadgad mätning av eventuell förekomst av radon i bostäderna genomfördes under 2022. Resultaten av mätningen var långt under gränsvärden och mätningen är giltig i 10 år från januari 2023.

Den högst prioriterade frågan för 2023 har varit arbetet kring den 5-åriga garantibesiktningen (garantitid tom mars 2023). För att få klarlagt olika brister och byggfel har externa konsulter och besiktningsmän anlåtats för att utföra ett antal särskilda besiktningar. Samtliga fel (från särskilda besiktningar och garantibesiktningen) är väl dokumenterade och styrelsen kommer att verka för att dessa blir åtgärdade av entreprenören. Det är för föreningens ekonomi särskilt väsentligt att dessa garantiåtgärder blir åtgärdade innan föreningen kan ta egna beslut om förbättringar eller förändringar i fastigheten.

Besiktningsmannen har förlängt garantitiden med 2 år, från det att felen åtgärdats och godkänts av besiktningsmannen, på 13 olika punkter. Denna förlängda garantitid är väsentlig för föreningen.

Styrelsen har under året arbetat intensivt med de anmälningar som inlämnats till miljöförvaltningen beträffande värmeproblem. Anmälningarna avser en byggnad med två lägenheter på Semestern 1. 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.

Miljöförvaltningen har begärt åtgärder och mätningar genom vitesföreläggande. Föreningen har vidtagit en rad åtgärder och anlitat energiexpert som genomfört begärda mätningar med resultat som klarade de riktvärden som Folkhälsomyndigheten rekommenderar. Miljöförvaltningen underkände den sista mätningen och har nu skickat in begäran om utdömmande av vite till Mark- och Miljöödomstolen. Styrelsen har en annan uppfattning då frågan handlar om mätmetod och kommer att verka för att domstolen skall avslå detta yrkande.

Styrelsen har under året genomfört underhåll enligt plan.

Föreningens ekonomi

Särskilda besiktningar, åtgärder av fel och brister och anmälningarna till Miljöförvaltningen har för 2023 väsentligt påverkat föreningens ekonomi. Styrelsen har redovisat de kostnader som vi anser att HSB skall täcka för felaktigheter/brister i fastigheterna. HSB har meddelat att detta får regleras när samtliga brister vid garantibesiktningen och de särskilda besiktningarna är åtgärdade och godkända av besiktningsmännen.

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

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är god men styrelsen konstaterar att det inte längre är möjligt att följa den ekonomiska planen för 2024 och höjer därför avgiften med 7%.

Kostnadsutvecklingen under året har varit väsentligt större än tidigare. Flera faktorer påverkar föreningens avgifter.

- Hög inflation, som ger ökade kostnader för drift och underhåll.
- Ökade räntekostnader.
- Havsnära läge, ger högre slitage och därmed större reparationsbehov och underhåll.
- Fortsatta kostnader för garantiåtgärder, miljöförvaltningen mm.
- För att minska kostnaderna har ett antal åtgärder vidtagits, nya avtal för förvaltningen av föreningen, service och jour av hissar, service och reparationer av föreningens ventilationssystem.

Föreningen skall under 2024 inte omsätta några lån men 2025 och 2026 skall de två övriga lågräntelånen omsättas. För föreningens medlemmar är det viktigt att vi i tid förutser utvecklingen av den avgift vi kommer att behöva ta ut. Styrelsen bedömer att de kommande avgiftshöjningarna kommer att vara högre än årets höjning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har fortfarande en del pågående garantiärenden kopplade till tidigare besiktningar. Underhållsplan är upprättad och har uppdaterats under 2023. Styrelsen bevakar också att vi i framtiden kommer att kunna klara av vårt underhållsbehov genom avsättningar till underhållsfonden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	208	220	196	162
Skuldsättning, kr/kvm	6 401	6 475	6 542	6 604
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 401	6 475	6 542	6 604
Räntekänslighet, %	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	124	122	128	121
Årsavgifter, kr/kvm	593	582	554	543
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	649	624	597	586
Nettoomsättning, tkr	3 238	3 135	2 989	2 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 786	-1 449	-1 511	-1 681
Soliditet, %	84	85	85	85

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Tillkommer hushållsel.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust:

Med de avskrivningsprinciper som bostadsföreningar enligt lag är skyldiga att följa kommer HSB Brf Brisen i Borstahusen för en överskådlig framtid att redovisa en allt större ansamlad förlust. Detta är tillåtet och inte ett problem så länge som föreningen klarar att betala sina utgifter och löpande underhåll, samt att det avsätts för framtida underhållsbehov. Styrelsen arbetar för att föreningen i genomsnitt skall ha ett årligt kassaflöde på minst 500 tkr för att klara avsättning till den underhållsplan som vi kontinuerligt uppdaterar. Under 2023 har vi förutom högre räntekostnader haft större konsultkostnader till följd av garanti- och särskilda besiktningar samt krav från miljöförvaltningen vilket gjort att kassaflödet är lägre detta år. Dessa kostnader är av engångskaraktär.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	190 085 000	0	0	190 085 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	761 325	0	238 024	999 349
S:a bundet eget kapital, kr	190 846 325	0	238 024	191 084 349
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 155 495	-1 449 373	-238 024	-7 842 892
Årets resultat, kr	-1 449 373	1 449 373	-1 786 132	-1 786 132
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 604 868	0	-2 024 156	-9 629 024
S:a eget kapital, kr	183 241 457	0	-1 786 132	181 455 325

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 297 500 kr samt ianspråktagande skett med 59 476 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 842 892
Årets resultat, kr	-1 786 132
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 629 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	334 831
Balanseras i ny räkning, kr	-9 594 193

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

med tillhörande noter



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 238 162	3 135 314
Övriga intäkter	3	32 885	6 429
		3 271 047	3 141 743
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-109 491	-149 943
Planerat underhåll	5	-358 265	-92 040
Driftskostnader	6	-1 173 817	-1 278 290
Övriga kostnader	7	-445 270	-264 932
Personalkostnader	8, 9	-81 152	-34 185
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 499 982	-2 499 982
		-4 667 977	-4 319 372
Rörelseresultat		-1 396 930	-1 177 629
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	105 649	29 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-494 851	-301 706
		-389 202	-271 745
Resultat efter finansiella poster		-1 786 132	-1 449 374
Resultat före skatt		-1 786 132	-1 449 374
Årets resultat		-1 786 132	-1 449 373

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	208 778 234	211 273 967
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	4 249	8 498
		208 782 483	211 282 465
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		208 782 983	211 282 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 008	0
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	15	827 072	2 036 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	157 453	76 665
		993 593	2 112 904
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 500 000	3 000 000
		4 500 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		5 513 705	5 154 168
SUMMA TILLGÅNGAR		214 296 688	216 437 133

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 085 000	190 085 000
Fond för yttre underhåll		999 349	761 325
		191 084 349	190 846 325
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 842 892	-6 155 495
Årets resultat		-1 786 132	-1 449 373
		-9 629 024	-7 604 868
Summa eget kapital		181 455 325	183 241 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	31 902 580	21 505 412
Summa långfristiga skulder		31 902 580	21 505 412
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	340 872	11 107 336
Leverantörsskulder		157 721	126 183
Aktuella skatteskulder		28 052	31 710
Övriga skulder	19	7 256	8 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	404 882	416 176
Summa kortfristiga skulder		938 783	11 690 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 296 688	216 437 133

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 786 132

-1 449 373

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 499 982

2 499 982

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**713 850****1 050 609****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-9 137

949

Förändring av kortfristiga fordringar

-80 788

24 219

Förändring av leverantörsskulder

31 538

59 602

Förändring av kortfristiga skulder

-16 555

-41 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten**638 908****1 093 513****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-47 809

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-47 809****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-369 296

-340 904

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-369 296****-340 904****Årets kassaflöde****269 612****704 800****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 077 497

4 372 698

Likvida medel vid årets slut**5 347 109****5 077 498**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden: 1,47 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
*Årsavgifter bostäder	2 988 024	2 929 548
Påminnelseavgift	2 203	0
Överlåtelseavgift	6 565	0
Pantförskrivningsavgift	6 699	1 911
Hysesintäkter p-platser, ej moms	78 960	76 800
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-10 820	-6 600
Andrahandsuthyrningar	5 256	0
Hysesintäkter garage, moms	116 252	116 252
El ej moms	-9 600	-9 600
Gästrum / Övernattningsrum	11 750	12 000
Uppvärmning ej moms	60	60
El garage och p-platser, moms	42 813	14 943
	3 238 162	3 135 314

*Ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	12 772	6 431
Öresavrundning	1	-2
Erhållna bidrag	20 112	0
	32 885	6 429

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	109 491	149 943
	109 491	149 943

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	334 831	59 476
Bevakningskostnader	23 434	32 564
	358 265	92 040

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel, Grundavtal	222 252	281 426
Serviceavtal	50 097	151 121
Elavgifter för drivkraft och belysning	71 476	76 483
Uppvärmning, fjärrvärme	349 562	342 131
Vatten	201 166	195 688
Sophämtning	89 645	78 794
Fastighetsförsäkringar	57 396	53 969
Fastighetsskatt	18 132	9 920
Avtal vicevärdsuppdrag	47 624	41 996
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	26 310	22 635
Fastighetskötsel	0	-16 841
Städ	10 088	2 475
Snörenhållning	23 319	37 669
Städ, Extradebiteringar	0	825
Övriga förvaltningskostnader	6 750	0
	1 173 817	1 278 291

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	2 025	16 807
Förbrukningsmaterial	7 494	7 357
Kontorsmateriel och trycksaker	549	81
Datakommunikation	18 196	14 492
Postbefordran	1 986	2 104
Revisionsarvoden	11 600	10 475
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	115 216	107 456
Överlåtelseavgift	6 248	0
Pantförskrivningsavgift	5 250	1 930
Konsultarvoden	220 518	47 968
Bankkostnader	4 000	4 340
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 157	2 129
Föreningsverksamhet	2 973	6 202
Medlemsavgift HSB	20 200	20 200
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 495	0
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	16 676	20 159
Övriga förbrukningsinventarier	6 688	3 233
	445 271	264 933

Not 8 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	60 952	22 404
Övriga ersättningar till styrelsen	2 840	3 000
Revisorsarvode	2 840	2 728
	66 632	28 132
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	14 520	6 053
	14 520	6 053
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	81 152	34 185

Not 10 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	1 649	2 251
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	103 986	27 709
Skattefria ränteintäkter	14	0
	105 649	29 960

Not 11 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	494 496	301 488
Kostnadsränta för skatter och avgifter	355	218
	494 851	301 706

Not 12 Byggnader och mark

Föregående år:
Laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 341 096	169 293 287
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad		47 809
Mark	53 700 000	53 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 041 096	223 041 096
Ingående avskrivningar	-11 767 129	-9 271 397
Årets avskrivningar	-2 495 733	-2 495 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 262 862	-11 767 129
Utgående redovisat värde	208 778 234	211 273 967
Taxeringsvärden byggnader	76 068 000	76 068 000
Taxeringsvärden mark	11 624 000	11 624 000
	87 692 000	87 692 000

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 244	21 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 244	21 244
Ingående avskrivningar	-12 746	-8 498
Årets avskrivningar	-4 249	-4 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 995	-12 746
Utgående redovisat värde	4 249	8 498

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB	826 997	2 036 233
Skattekonto	75	6
	827 072	2 036 239

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetald försäkring	65 605	57 396
Förutbetalda kostnader	53 557	5 424
Upplupna ränteintäkter	38 291	13 845
	157 453	76 665

Not 17 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 085 000	761 325	-6 155 495	-1 449 373	183 241 457
Disposition av föregående års resultat:		238 024	-1 687 397	1 449 373	0
Årets resultat				-1 786 132	-1 786 132
Belopp vid årets utgång	190 085 000	999 349	-7 842 892	-1 786 132	181 455 325

Not 18 Långfristiga skulder

340 872 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 369 296 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 30 539 092kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	340 872	11 107 336
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	31 902 580	21 505 412
	32 243 452	32 612 748

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	7 256	7 651
Avtalsplacerade betalningar	0	1 208
	7 256	8 859

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	312 068	283 327
Upplupet revisorsarvode	11 200	10 600
Upplupen värme och el	55 026	56 847
Övriga upplupna kostnader	1 586	17 530
Upplupna räntekostnader	25 002	47 872
	404 882	416 176

Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	68 180 000	68 180 000
varav i eget förvar	0	0
	68 180 000	68 180 000

Landskrona

Michael Nylén
Ordförande

Jan Elftonsson

Enes Novljakovic

Conny Martinsson

Paul Tenning

Emelie Holmstedt

Jan O Carlsson

Viveka Liljekvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorRichard Leo
Av föreningen vald revisorSune 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Övrig 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Brisen i Borstahuset för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Lind
Av föreningen vald revisor

Richard Leo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Brisen i Borstahusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL NYLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:11:08



EMELIE HOLMSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:55:03



JAN O CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 20:40:11



ENES NOVLJAKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:54:12



CONNY MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:32:40



PAUL TENNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:36:10



JAN ELFTONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:28:04



VIVEKA LILJEKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:58:41



RICHARD LEO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 10:15:37



SUNE ERLING LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 15:27:06



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:55:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Brisen i Borstahusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD LEO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 10:17:10



SUNE ERLING LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 15:28:48



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:55:11



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.