



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Bryssel i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Bryssel i Örnköldsvik med säte i Örnköldsvik org.nr. 769635-2652 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryssel 4 och Bryssel 5		2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
2	lokaler (hyresrätt)	169
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 344
31	garageplatser	748
1	Förråd (hyresrätt)	54
Totalt 64 objekt		3 315

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johanna Olofsson	Ordförande
Mats Våglund	Ledamot
Christina Öst Persson	Ledamot
Anders Wallner	Ledamot, utsedd av HSB
Bertil Sjöström	Ledamot
Sture Norberg	Suppleant
Sören Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Olofsson, Christina Öst Persson samt Sture Norberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Våglund, Christina Öst Persson, Bertil Sjöström och Johanna Olofsson.

Revisorer har varit: Bengt Westin med Åke Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mariann Landin (sammankallande) och Siv Lundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman togs belsut 1 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +35% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-12.

Föreningen har under året tagit fram en underhålls och investeringsplan på 50 år. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022
Sparande, kr/kvm	79	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 069	13 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 240	0
Räntekänslighet, %	18	0
Energikostnad, kr/kvm	145	0
Årsavgifter, kr/kvm	815	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0
Totala intäkter, kr/kvm	746	0
Nettoomsättning, tkr	2 367	1 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 261	-833
Soliditet, %	70	66

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med -1261 tkr. Som framgår av resultaträkningen beror detta mycket på stora bokföringsmässiga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflödet. En underhållsplan är upprättad för att kunna planera långsiktigt och man har även lagt in en höjning för 2024 med 35% för att möta höjda drift och räntekostnader. Då föreningen är högt belånade ser styrelsen över att eventuellt kunna införa kapitaltillskott för att få ner räntekostnaderna och på så sätt minska risk för stora höjningar i framtiden. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under 2023 och styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

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	69 851 000	0	0	69 851 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 359 000	0	0	13 359 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	114 000	114 000
S:a bundet eget kapital, kr	83 210 000	0	114 000	83 324 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-833 400	-114 000	-947 400
Årets resultat, kr	-833 400	833 400	-1 261 171	-1 261 171
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-833 400	0	-1 375 171	-2 208 571
S:a eget kapital, kr	82 376 600	0	-1 261 171	81 115 429

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-833 400
Årets resultat, kr	-1 261 171
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 208 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 208 571
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 367 080	1 299 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 043	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 472 123	1 299 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-935 587	-768 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 747	-105 625
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 524 109	-762 090
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 616 444	-1 636 424
RÖRELSERESULTAT		-144 321	-336 886
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 198	8 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 169 048	-504 748
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 116 850	-496 514
ÅRETS RESULTAT		-1 261 171	-833 400

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	114 014 646	115 538 755
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>114 014 646</u>	<u>115 538 755</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 014 646</u>	<u>115 538 755</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	13 054
Kundfordringar		4 678	21 272
Avräkningskonto HSB		796 753	339 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	329 493	8 568 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	127 345	121 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 258 269</u>	<u>9 063 956</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 258 269</u>	<u>9 063 956</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>115 272 915</u>	<u>124 602 711</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 851 000	69 851 000
Upplåtelseavgifter		13 359 000	13 359 000
Fond för yttre underhåll		114 000	0
Summa bundet eget kapital		83 324 000	83 210 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-947 400	0
Årets resultat		-1 261 171	-833 400
Summa ansamlad förlust		-2 208 571	-833 400
Summa eget kapital		81 115 429	82 376 600
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 868 360	15 020 856
Summa långfristiga skulder		14 868 360	15 020 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	0
Skulder till kreditinstitut		18 511 320	18 697 704
Leverantörsskulder		106 342	71 346
Aktuell skatteskuld	Not 13	153 172	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	3 772 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	518 292	4 663 452
Summa kortfristiga skulder		19 289 126	27 205 255
Summa skulder		34 157 486	42 226 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 272 915	124 602 711

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-144 321	-336 886
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 524 109	762 090
	<u>1 379 788</u>	<u>425 204</u>
Erhållen ränta	52 198	8 234
Erlagd ränta	-1 083 211	-419 313
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>348 775</u>	<u>14 125</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 262 516	-8 724 032
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-7 815 582	8 422 115
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>795 709</u>	<u>-287 792</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-37 886 833
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-37 886 833</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-338 880	-44 695 452
Inbetalda insatser	0	81 710 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-338 880</u>	<u>37 014 548</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	456 829	-1 160 077
Likvida medel vid årets början	339 924	1 500 000
Likvida medel vid årets slut	796 753	339 923
	<u>456 829</u>	<u>-1 160 077</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetsförvärvet

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering, under 2020. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till 6 813 246 kr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande belopp beskattas.

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
---	-------------

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första 15 åren.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 724 352	957 952
Hysesintäkt lokaler	172 312	112 669
Hysesintäkt garage och bilplatser	179 199	119 464
Hysesintäkt övrigt	17 800	4 600
Konsumtionsavgift varmvatten	18 618	5 496
Konsumtionsavgift el	79 632	17 788
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	87 312	40 446
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 888	18 354
Övriga primära intäkter och ersättningar	84 967	22 769
	2 367 080	1 299 538
*I årsavgiften ingår värme		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	105 043	0
	105 043	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 696	-206 567
El	-149 657	-132 492
Uppvärmning	-187 784	-110 445
Vatten	-143 093	-21 306
Renhållning	-73 181	-52 234
TV, bredband, iptelefoni	-77 040	-69 483
Obligatoriska besiktningar	-2 221	-1 841
Serviceavtal	-34 369	-14 343
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 274	-20 488
Förvaltningskostnader	-138 550	-107 787
Försäkringar	-41 309	-30 834
Fastighetsskatt	-13 980	0
Övriga driftskostnader	-30 432	-889
	-935 587	-768 709
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-124 965	-87 289
Kostnader överlåtelse och panter	-2 783	-18 336
Föreningsverksamhet	-680	0
Kontorsutrustning och -material	-318	0
Medlemsavgifter HSB	-17 000	0
	-156 747	-105 625
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 524 109	-762 090
	-1 524 109	-762 090

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 300 845	0
Årets investering byggnader	0	106 300 845
Ingående anskaffningsvärde mark	10 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 300 845	116 300 845

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-762 090	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 524 109	-762 090
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 286 199	-762 090

Utgående redovisat värde

114 014 646 115 538 755

Redovisade värden byggnader	104 014 646	105 538 755
Redovisade värden mark	10 000 000	10 000 000

Fastighetsbeteckning: Bryssel 4 och 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2022	46 000 000	6 400 000	52 400 000	30 458 000
Lokaler	2022	1 106 000	292 000	1 398 000	2 170 000
		47 106 000	6 692 000	53 798 000	32 628 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 888 000	33 888 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 888 000	33 888 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	68 414 012
Årets Investering	0	37 886 833
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-106 300 845
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	82 910	8 568 460
Övriga kortfristiga fordringar	246 583	0
	329 493	8 568 460

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	47 160	41 309
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 260	19 260
Förutbetalad HSB	59 087	60 676
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 839	0
	127 345	121 246

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	5,05%	2024-02-15	8 344 920	84 720
Stadshypotek 164-4251	2,80%	2025-04-30	8 344 920	84 720
Stadshypotek 164-4251	5,05%	2024-02-01	10 013 904	101 664
Stadshypotek 164-4251	2,92%	2027-04-30	6 675 936	67 776
			33 379 680	338 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 868 360
Nästa års amortering av långfristig skuld				152 496
Lån som ska konverteras inom ett år				18 358 824
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				18 511 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 355 520
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				31 685 280

Not 12 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ingående skuld	0	78 414 012
Årets upptagna skulder	0	0
Årets förändring	0	-78 414 012
Summa utgående skuld	0	0

*Byggnadskreditiv i Handelsbanken var 80 000 000 kr

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 980	0
Slutskatteskuld föregående år (betalas av HSB PP)	139 192	0
	153 172	0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Ingående värde	0	1 500 000
Mervärdeskatt	0	24 039
Omfört till medlemsavgifter	0	-1 500 000
Övriga kortfristiga skulder	0	3 748 714
	0	3 772 753

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna hisskostnader	0	129 143
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 253	43 880
Upplupna räntekostnader	171 272	85 435
Upplupen revision	11 000	0
Upplupen HSB PP	0	4 251 322
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 538	149 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 229	4 199
	518 292	4 663 452

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Wallner.....
Bertil Sjöström.....
Christina Öst Persson.....
Johanna Olofsson.....
Mats Våglund

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt Westin

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Bryssel i Örnköldsvik, org.nr. 769635-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bryssel i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2023.

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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Bryssel i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2023 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 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 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 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Westin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Bryssel i Örnköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 06:54:34



MATS VÅGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:45:08



CHRISTINA ÖST PEHRSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 23:24:58



BERTIL SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 17:32:32



ANDERS WALLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 08:36:58



BENGT WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:09:41



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 16:25:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Bryssel i Örnköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:07:41



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 16:24:34



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.