



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	169
1	förråd (hyresrätt)	54
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 344
31	garageplatser	748
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
Victoria Lindberg	Ordförande
Mats Våglund	Ledamot
Christina Öst Pehrson	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: Victoria Lindberg, Mats Våglund, Christina Öst Persson, Bertil Sjöström och Sören Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Våglund, Christina Öst Pehrson, Bertil Sjöström och Victoria Lindberg.

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

Valberedning har varit: Siv Lundin (sammankallande) och Moniqa Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSBs nya Normalstadgar 2023 beslut 2 (av2) samt ändring/justering av kapitaltillskott beslut 1 (av 2).

Extrastämma hölls 2024-08-27 med anledning av beslut 2 (av 2) gällande ändring/justering av kapitaltillskott i stadgarna. På extrastämman deltog 24 st medlemmar, var av 16 röstberättigande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +35%.

Föreningen har delat upp årsavgiften i en driftkostnadsdel och en kapitaldel. Detta pga att visa medlemmar har betalt in en del av föreningens lån vilket resulterar i två olika andelstal. För 2025 är avgiften i snitt sänkt med -5,1% för dem som inte betalt in kapitaltillskott och -14,7% för de som betalt in.

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 2024-09-23, varvid planen uppdaterades.

Styrelsen har under året genomfört stadgeändring som medger möjlighet för medlemmar att inbetala kapitaltillskott till Brf Bryssel. De inbetalda tillskotten skall användas till att minska föreningens skuldsättning.

Rutiner har upprättats kring uthyrning av samlingslokal och lägenhet. I samband med detta gjordes inköp av bland annat TV och högtalare för telefon/Teamsmöten till samlingslokalen.

Inköp under året har skett av ett signalsystem för att påminna bilister om att det råder förbjuden parkering utanför garageporten.

Föreningen har haft 8 styrelsemöten samt två årsstämmor under året. Det har även hållits tre stycken medlemsmöten samt två gemensamma städdagar.

Inköp har också skett av insyningsskydd i cykelförråden i syfte att minska insynsexponering samt iordningställt en grillplats.

Under de senaste fem åren har föreningen genomfört större underhållsåtgärder.

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av skalskydd till lloq.

Föreningen utför och planerar åtgärder de kommande fem åren.

Årtal	Åtgärd
2025	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	128	79	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 290	10 069	13 135	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 725	14 240	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	159	145	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	815	613	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	746	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 933	2 367	1 300	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 100	-1 261	-833	0	0
Soliditet, %	75	70	66	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivnings- och räntekostnader. Då föreningen är nybyggd och har ett högt byggnadsvärde påverkar dessa i stor utsträckning resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 355 tkr och sparande till framtida underhåll uppgår till 128 kr/m².

Styrelsen anser inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	5 557 978	5 557 978
Upplåtelseavgifter, kr	13 359 000	0	0	13 359 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	114 000	0	94 000	208 000
S:a bundet eget kapital, kr	83 324 000	0	5 651 978	88 975 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-947 400	-1 261 171	-94 000	-2 302 571
Årets resultat, kr	-1 261 171	1 261 171	-1 099 917	-1 099 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 208 571	0	-1 193 917	-3 402 488
S:a eget kapital, kr	81 115 429	0	4 458 061	85 573 490

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 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	-2 208 571
Årets resultat, kr	-1 099 917
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 402 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 402 488
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 936 556	2 367 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 184	105 043
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 992 740	2 472 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 064 665	-935 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 418	-156 747
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-58 164	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 523 336	-1 524 109
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 855 583	-2 616 444
RÖRELSERESULTAT		137 157	-144 321
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 265	52 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 233 387	-1 169 048
Övriga finansiella poster	Not 8	-10 952	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 237 074	-1 116 850
ÅRETS RESULTAT		-1 099 917	-1 261 171

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	112 491 310	114 014 646
Summa materiella anläggningstillgångar		112 491 310	114 014 646

Summa anläggningstillgångar

112 491 310 114 014 646

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		284	0
Kundfordringar		63 625	4 678
Avräkningskonto HSB		407 795	796 753
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	15 096	329 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	168 141	127 345
Summa kortfristiga fordringar		654 941	1 258 269

Kassa och bank

Bank	Not 12	405 894	0
Summa kassa och bank		405 894	0

Summa omsättningstillgångar

1 060 835 1 258 269

SUMMA TILLGÅNGAR

113 552 145 115 272 915



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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
Kapitaltillskott	5 557 978	0
Fond för yttre underhåll	208 000	114 000
Summa bundet eget kapital	88 975 978	83 324 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 302 571	-947 400
Årets resultat	-1 099 917	-1 261 171
Summa ansamlad förlust	-3 402 488	-2 208 571
Summa eget kapital	85 573 490	81 115 429
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 13 009 923	14 868 360
Summa långfristiga skulder	13 009 923	14 868 360
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 472 899	18 511 320
Leverantörsskulder	133 307	106 342
Aktuell skatteskuld	Not 14 27 960	153 172
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 23 110	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 311 456	518 292
Summa kortfristiga skulder	14 968 732	19 289 126
Summa skulder	27 978 655	34 157 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 552 145	115 272 915

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	137 157	-144 321
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 523 336	1 524 109
Övriga poster	0	0
	1 660 493	1 379 788
Erhållen ränta	7 265	52 198
Erlagd ränta	-1 369 305	-1 083 211
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-10 952	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	287 501	348 775
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	214 370	8 262 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-146 055	-7 815 582
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	355 816	795 709
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 896 858	-338 880
Kapitaltillskott	5 557 978	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-338 880	-338 880
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 936	456 829
Likvida medel vid årets början	796 753	339 924
Likvida medel vid årets slut	813 689	796 753
	16 936	456 829

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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).

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 förlånga 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 betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 327 928	1 724 352
Årsavgift el	61 250	0
Årsavgift varmvatten	19 079	0
Årsavgift TV/bredband	77 040	0
Hysesintäkt lokaler	180 012	172 312
Hysesintäkt garage och bilplatser	230 100	179 199
Hysesintäkt övrigt	24 400	17 800
Konsumtionsavgift varmvatten	0	18 618
Konsumtionsavgift el	8 235	79 632
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	87 312
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 820	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 146	2 888
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 546	84 967
	2 936 556	2 367 080

I Årsavgift ingår värme.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	105 043
Ersättning HSB, inredning	20 000	
Ersättning HSB projektpartner, skatt	26 184	
Ersättning kostnad kapitaltillskott	10 000	
	56 184	105 043

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-76 448	-17 696
El	-143 211	-149 657
Uppvärmning	-220 758	-187 784
Vatten	-164 238	-143 093
Renhållning	-82 101	-73 181
TV, bredband, iptelefoni	-77 040	-77 040
Obligatoriska besiktningar	0	-2 221
Serviceavtal	-48 581	-34 369
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 183	-26 274
Förvaltningskostnader	-146 010	-138 550
Försäkringar	-47 160	-41 309
Fastighetsskatt	-13 980	-13 980
Övriga driftskostnader	-20 955	-30 432
	-1 064 665	-935 587

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 941	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-124 646	-124 965
Kostnader överlåtelse och panter	-1 718	-2 783
Föreningsverksamhet	-3 780	-680
Kontorsutrustning och -material	0	-318
Konsulter	-11 953	0
Förbrukningsinventarier	-29 380	0
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
	-209 418	-156 747



	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 294	0
Revisionsarvode	-1 997	0
Sociala avgifter	-10 873	0
	<u>-58 164</u>	<u>0</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 523 336	-1 524 109
	<u>-1 523 336</u>	<u>-1 524 109</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-10 952	0
	<u>-10 952</u>	<u>0</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

106 300 845

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

-2 286 199

-762 090

Årets avskrivningar byggnader

-1 523 336

-1 524 109

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 809 535****-2 286 199****Utgående redovisat värde****112 491 310****114 014 646**

Redovisade värden byggnader

102 491 310

104 014 646

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	52 400 000
Lokaler	2022	1 106 000	292 000	1 398 000	1 398 000
		47 106 000	6 692 000	53 798 000	53 798 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

33 888 000

33 888 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**33 888 000****33 888 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

15 096

82 910

Övriga kortfristiga fordringar

0

246 583

15 096**329 493****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

52 173

47 160

Förutbetalad kabel-TV och bredband

19 260

19 260

Förutbetalad HSB

61 900

59 087

Upplupen intäkt el, värme, vatten

16 787

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 021

1 839

168 141**127 345****Not 12 BANK**

SBAB

405 894

0

405 894**0**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	2,80%	2025-04-30	8 260 200	84 720
Stadshypotek 164-4251	2,92%	2027-04-30	6 608 160	67 776
Stadshypotek 164-4251	3,12%	2027-12-30	6 534 887	65 348
Stadshypotek 164-4251	3,00%	2025-12-30	6 079 575	60 796
			27 482 822	278 640

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 009 923

Nästa års amortering av långfristig skuld

133 124

Lån som ska konverteras inom ett år

14 339 775

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

14 472 899

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 114 560

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

26 089 622

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

13 980

13 980

Slutskatteskuld föregående år (2023 betalas av HSB PP)

13 980

139 192

27 960

153 172

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

23 110

0

23 110

0

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

55 731

51 253

Upplupna räntekostnader

35 354

171 272

Upplupen revision

16 000

11 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

197 229

267 538

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 142

17 229

311 456

518 292

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Wallner.....
Bertil Sjöström.....
Christina Öst Pehrson.....
Mats Våglund.....
Victoria Lindberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Åke Jonsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bryssel i Örnsköldsvik, org.nr. 769635-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bryssel i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 2024 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.

Digitalt signerad av

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

Åke Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Bryssel i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VICTORIA LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:18:28



MATS VÅGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:25:15



CHRISTINA ÖST PEHRSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:45:08



BERTIL SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:32:36



ANDERS WALLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:14:32



ÅKE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:59:05



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:15:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Bryssel i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:01:22



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:14:53



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.