



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Brandsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3920 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 10	1976-01-01	1977
Kastrup Nr 12	1976-01-01	1977
Totalt 2 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup 11	Stockholm Stad	10 år	2026-11-30	1977
Totalt 1 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
230	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16674
7	lokaler (hyresrätt)	990
98	p-platser	0
76	garageplatser	0
37	förråd	0
Totalt 448 objekt		17664

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 71 st 2 rok, 94 st 3 rok, 36 st 4 rok, 3 st 5 rok, 5 st 6 rok, 4 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sivert Kvarnéus	Ordförande	2021-10-25
Krister Anderson	Ledamot	2017-07-01
Christina Romare	Ledamot	2022-05-20
Anders Svensson	HSB-ledamot	2016-05-26
Aleksandar-Pal Sakala	Ledamot	2018-06-29
Inas Ibrahim	Ledamot	2022-05-20
Andreas Wallner	Ledamot	2019-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sivert Kvarnéus, Andreas Wallner, och Krister Anderson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Krister Anderson, Sivert Kvarnéus, Andreas Wallner.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Bo Hedberg, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sten Johnels (sammankallande), Cecilia Correa samt Havrs Pasha som avgick i november 2022, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%. Till kvartal 2 2023 höjdes avgiften med ytterligare 3%. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-20.

Vi har under flera år arbetat mycket med att förbättra tryggheten i föreningen, dels genom att arbeta bort skymda områden, t.ex. genom att skapa belysning i rabatterna, men även med belysning mot träden. Ett annat arbete har varit för att skapa en känsla av gemenskap och att det här är vårt område med Välkommen till brf Brandsö skyltarna. Ytterligare ett arbete har varit att öka tryggheten i området genom att utöka installationen av övervakningskamerorna både utom- och inomhus. Vi har även arbetat med att öka bekvämligheten för föreningens boende med t.ex. åsnetrappa vid bron.

Vi har även arbetat med att se över ekonomin dels för att minska fasta kostnader, men även för att ta bort onödiga kostnader. Vi tittar även på att säkra de resurser som behövs för framtida investeringar.

Stora investeringar under året har varit garage- och terrassrenovering men även fasadinspektion och renovering av ytskikt på fasader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Sorterat per år och händelse.

Årtal	Ändamål
2015	Värmesystemet Delning av distributionsledningar för kulverten och lägenheterna.
2016	Värmesystemet Byte av radiatorventiler i värmesystemet samt injustering klart.
2016	OVK
2016	Stampolning
2018	Underhåll av fasader
2018	Byte av garageport övre garaget.
2019	införande av ett kompletterande appsystem för inpassering, portar.
2019	Renovering av samtliga tvättstugor.
2019	Målning av fönsterkarmar, fönsterbågar, balkongdörrar samt träpanel på balkongerna har utförts på adresserna Kastrupgatan 6-12
2021	Målning av fönster i Kö 6-8, Ka 1-5, Övriga planerade till 2023
2021	OVK
2021	Ett elektroniskt bokningssystem har installerats för bastu och föreningslokal
2022	Påbörjat renoveringen av grund, armering och ytskikt av golv och pelare i garagets båda plan.
2022	Säkerställt att standarden för skyddsrum återfås efter renoveringen av garaget.
2022	Påbörjat tätning av ytskikt på terrasserna för att minimera risken att vatten läcker in till garaget.
2022	Inspekterat och åtgärdat ytskikt på fasaderna.
2022	Bytt leverantör av reparationer för våra hissar för säkrare och mer tillförlitlig funktion.
2022	Fortsatt arbetet med att minimera energiåtgång och förbättra trivsel med mer ekonomiska lampor.
2022	Fortsatt att utveckla funktioner för mer trivsel bland annat genom att reducera skrymmande buskage, fler lampor i rabatter samt fler kameror.
2022	Ordnat ersättningsplatser för alla bilar i garaget under renoveringstiden.
2022	Föreningen har bytt ut låssystemet pga att det är gammalt och flera komponenter inte går att få tag på längre.

Föreningen har även friköpt två av tre tomter, och därigenom undvikit de ökande tomträttsavgälder (avgifter) som kommunen genomför. Detta friköp har genomförts tillsammans med ekonomer och jurister på HSBs huvudkontor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Sorterat på tidsperiod och händelse.

Årtal	Ändamål
2022 - 2023	Pågående renovering av garagen.
2022 - 2023	Planerad anpassning till nya krav för sopsortering av bland annat matavfall.
2025 - 2030	Planerat stambyte.

Förutom dessa planerade arbeten kommer vi bland annat att göra en översyn av fasaderna för att klargöra eventuella renoveringsbehov. Om så är möjligt planeras även en eventuell fasadtvätt.

I samband med renoveringen av garagen behöver även terrasserna och bottenplattan på Kastrupgatan 16 ses över för att minimera läkage vid regn bland annat.

Föreningen planerar att byta ut anslagstavlor i entreerna till digitala anslagstavlor. Denna uppdatering avser att minska kostnader och uppdatera vår information till ett modernare stil.

Föreningen har bytt städbolag och hissreparationsbolag.

Medlemskapet i Fastighetsföreningen Järva har gett resultat i form av flera förbättringar av trygghet och trivsel. Föreningens trygghetsarbete uppmärksammades av HSB som skrev en artikel om det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 301 och under året har det tillkommit 37 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	97	246	309	79	243
Skuldsättning, kr/kvm	4 957	3 676	3 745	3 813	1 935
Räntekänslighet, %	7	5	6	6	3
Energikostnad, kr/kvm	251	215	199	227	213
Driftskostnad, kr/kvm	668	530	524	773	557
Årsavgifter, kr/kvm	727	713	713	713	713
Totala intäkter, kr/kvm	819	870	868	813	812
Nettoomsättning, tkr	15 097	14 938	14 899	15 161	15 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	-583	1 692	2 222	-3 360	2 556
Soliditet, %	7	10	8	5	16

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 641 300	0	0	1 641 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 826 500	0	0	2 826 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	278 081	278 081
S:a bundet eget kapital, kr	4 467 800	0	278 081	4 745 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 917 099	1 692 323	-278 081	3 331 341
Årets resultat, kr	1 692 323	-1 692 323	-583 049	-583 049
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 609 422	0	-861 130	2 748 292
S:a eget kapital, kr	8 077 222	0	-583 049	7 494 173

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 615 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 336 919 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	3 609 422
Årets resultat, kr	-583 049
Reservation till underhållsfond, kr	-1 615 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 336 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 748 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 748 292

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

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 097 182	14 938 462
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 166 265	-9 523 009
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 001 993	-196 310
Planerat underhåll		-1 336 919	-1 637 923
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-268 974	-267 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 369	-1 017 393
Summa rörelsekostnader		-14 739 519	-12 642 011
Rörelseresultat		357 662	2 296 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 675	3 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-961 386	-607 245
Summa finansiella poster		-940 711	-604 128
Årets resultat		-583 049	1 692 323

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 858 168	69 809 860
Inventarier och maskiner	Not 8	109 420	123 098
Pågående nyanläggningar	Not 9	17 721 813	0
		<u>86 689 401</u>	<u>69 932 957</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 689 901</u>	<u>69 933 457</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 560	2 063
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 127 581	5 137 665
Placeringskonto HSB Stockholm		13 014 247	0
Övriga fordringar	Not 11	6 888	741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	957 963	890 746
		<u>16 111 239</u>	<u>6 031 215</u>
Kassa och bank	Not 13	1 087 243	1 104 309
Summa omsättningstillgångar		<u>17 198 482</u>	<u>7 135 524</u>
Summa tillgångar		<u>103 888 383</u>	<u>77 068 982</u>

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 641 300	1 641 300
Upplåtelseavgifter	2 826 500	2 826 500
Yttre underhållsfond	278 081	0
	<u>4 745 881</u>	<u>4 467 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 331 341	1 917 099
Årets resultat	-583 049	1 692 323
	<u>2 748 292</u>	<u>3 609 422</u>
Summa eget kapital	<u>7 494 173</u>	<u>8 077 222</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>54 718 500</u>	<u>51 153 602</u>
	54 718 500	51 153 602
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 33 132 102	13 929 750
Leverantörsskulder	4 654 956	759 820
Skatteskulder	0	34 281
Fond för inre underhåll	1 166 561	1 128 563
Övriga skulder	Not 16 96 294	69 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 625 796</u>	<u>1 915 972</u>
	41 675 709	17 838 157
Summa skulder	96 394 209	68 991 759
Summa eget kapital och skulder	<u>103 888 383</u>	<u>77 068 982</u>

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-583 049	1 692 323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	965 369	1 017 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	382 320	2 709 716
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 861	7 104
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 635 200	-156 271
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 941 659	2 560 549
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 721 813	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-136 775
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 721 813	-136 775
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	22 767 250	-1 217 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	22 767 250	-1 217 000
Årets kassaflöde	9 987 096	1 206 774
Likvida medel vid årets början	6 241 974	5 035 200
Likvida medel vid årets slut	16 229 070	6 241 974

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Länen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 749 972 kr.

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	12 120 096	11 884 148
Individuell mätning el	603 834	609 612
Hyror	2 170 957	2 260 477
Bredband	124 200	160 705
Övriga intäkter	202 880	143 974
Bruttoomsättning	15 221 967	15 058 916
Avgifts- och hyresbortfall	-36 993	-32 661
Avsatt till inre fond	-87 792	-87 792
	15 097 182	14 938 462
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 465 890	1 524 831
Reparationer	2 233 778	1 220 850
El	1 655 820	1 126 271
Uppvärmning	2 772 303	2 834 040
Vatten	623 182	449 575
Sophämtning	536 599	536 288
Fastighetsförsäkring	307 770	244 293
Kabel-TV och bredband	208 881	236 616
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	350 090	429 830
Förvaltningsarvoden	904 519	817 952
Tomträttsavgäld	27 900	27 900
Övriga driftkostnader	79 533	74 563
	11 166 265	9 523 009

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	739 896	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 406	43 353
Administrationskostnader	79 867	28 567
Extern revision	23 000	21 625
Konsultkostnader	26 250	0
Medlemsavgifter	112 575	102 765
	1 001 993	196 310
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	190 500	189 200
Revisionsarvode	9 603	9 460
Övriga arvoden	9 600	9 459
Sociala avgifter	59 271	59 257
	268 974	267 376
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 404	2 187
Ränteintäkter HSB placeringskonto	14 247	0
Övriga ränteintäkter	1 024	930
	20 675	3 117
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	940 816	586 689
Övriga räntekostnader	20 570	20 556
	961 386	607 245

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 021 492	57 021 492
Anskaffningsvärde mark	32 788 000	32 788 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 809 492	89 809 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 999 633	-18 995 917
Årets avskrivningar	-951 691	-1 003 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 951 324	-19 999 633
Utgående bokfört värde	68 858 168	69 809 860
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 344 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	813 000	2 226 000
Summa taxeringsvärde	157 157 000	194 426 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	136 775	0
Årets investeringar	0	136 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 775	136 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 678	0
Årets avskrivningar	-13 678	-13 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 355	-13 678
Bokfört värde	109 420	123 098
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott	
Årets investeringar	17 721 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 721 813	0

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav						
	Ingående anskaffningsvärde	500	500				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500				
	Andel i HSB Stockholm	500	500				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	762	741				
	Skattefordran	6 126	0				
		6 888	741				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	957 963	890 746				
		957 963	890 746				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kassa och bank						
	Handelsbanken	1 043 633	1 059 749				
	Nordea plusgiro	43 610	44 560				
		1 087 243	1 104 309				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	30513495	0,52%	2023-11-14	8 574 727	157 000	
	SBAB	30513509	1,09%	2023-12-06	10 882 375	157 000	
	SBAB	32507204	0,54%	2023-01-12	12 797 000	180 000	
	SBAB	32722970	3,33%	2025-07-09	23 900 000	200 000	
	Stadshypotek AB	198772	0,95%	2024-07-30	31 696 500	678 000	
					87 850 602	1 372 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					80 990 602	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 718 500	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					91 919 900	71 056 001

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	33 132 102	13 929 750
	33 132 102	13 929 750
Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	45 460	45 460
Momsskuld	39 645	23 846
Övriga kortfristiga skulder	10 724	0
	95 829	69 306
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 093	25 630
Förutbetalda hyror och avgifter	1 611 002	1 221 200
Övriga upplupna kostnader	989 701	669 142
	2 625 796	1 915 972

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Efter bokslutet har föreningen tagit ett nytt lån på 24 miljoner kronor. Lånet beräknas finansiera återstående kostnad för att färdigställa renoveringen av garaget.

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Aleksandar-Pal Sakala.....
Anders Svensson.....
Andreas Wallner.....
Christina Romare.....
Inas Ibrahim.....
Krister Anderson.....
Sivert Kvarnéus.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna  rsredovisning.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm, org.nr. 716416-3920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Hedberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Brandsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIVERT KVARNÉUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:41:33



ANDREAS WALLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:59:56



KRISTER ANDERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:51:41



ALEKSANDAR-PAL SAKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:48:21



INAS IBRAHIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:05:15



ANDERS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 07:43:14



CHRISTINA ROMARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 22:49:47



BO HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:29:18



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:00:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Brandsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:32:40



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

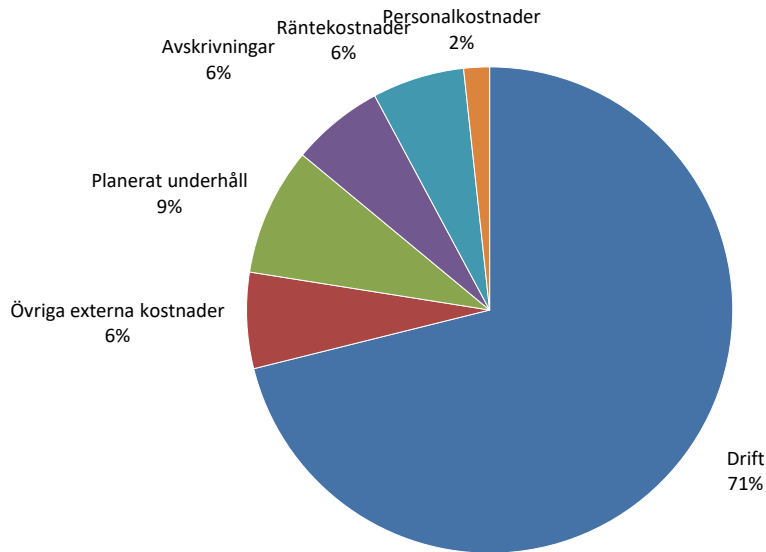
E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:00:09



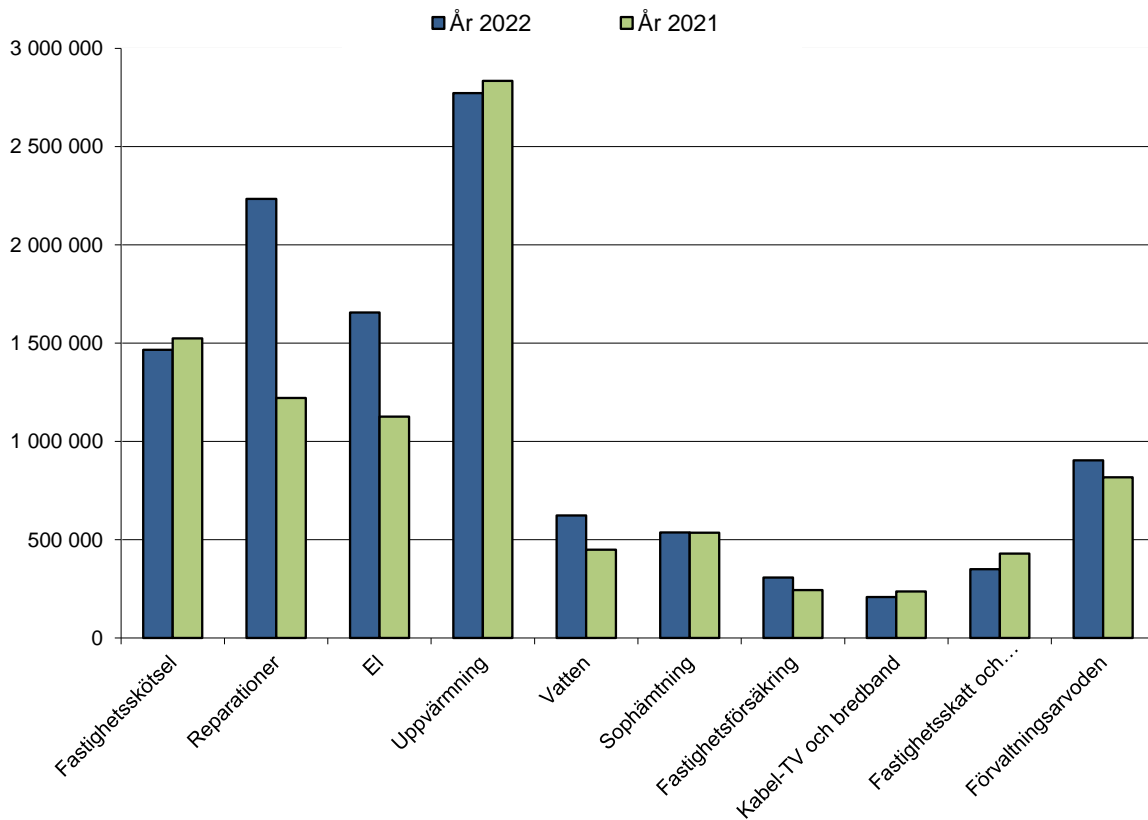


HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.