



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**ÖRESUND**







# STYRELSEN FÖR HSB Brf Öresund i Landskrona


Org. nr: 769609-9907

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret


2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 369 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b> 215 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	<b>Skuldsättning</b> 12263 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 16,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 165 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

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

---

	<b>Årsavgift</b> 739 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsen för HSB Brf Öresund i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnader på fastigheten Styrmannen 3 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Styrmannen 3 med adress Badhusgatan 23-27, vilken innehåller 49 lägenheter med bostadsrätt och en övernattningslägenhet med en total yta av 4 244,5 kvm, samt 42 garageplatser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Boverket 30/7-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Tonnie Jönsson	2022 (1 år)
Vice ordf.	Lennart Neander	2021 (2 år)
Ledamot	Peter Andersson	2022 (2 år)
Ledamot	Magnus Karlsson	2022 (2 år)
Ledamot	Carin Hinn	2022 (1 år)
Utsedd av HSB	Stefan Johansson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordföranden Tonnie Jönsson och ledamöterna Lennart Neander och Carin Hinn.

Firmatecknare har varit Tonnie Jönsson, Lennart Neander, Peter Andersen, Magnus Karlsson, två (2) i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten.

CB

Revisorer har under året varit Patrik Karlsson med Lena Ling som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har bestått av Christer Ljung (sammankallande) och Annika Carlsson.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Tonnie Jönsson och Lennart Neander som suppleant.

Föreningen tillhör Nyhamns Samfällighet där även bostadsrättsföreningarna Lotsen och Gustafssons Varv samt Landskronahem och HSB Landskrona ingår.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

*Fasadrenoveringen:* Våren 2021 tog dåvarande styrelse beslut om att investera i en helt ny fasadkonstruktion på de ytor som var byggda med enstegsteknik samtidigt som det var tid att måla fasaderna. Detta beslut togs mot bakgrund av de klimatförändringar som vi ser komma, fastigheternas utsatta läge, de problem som varit med hus byggda med denna teknik samt för att öka värdet på fastigheten. Efter anbudsförfarande gick anbudet till Ekbladhs AB i Landskrona. Projektet genomfördes under hösten 2021 (etapp 1) och våren 2022 (etapp 2).

De fasader i fastigheterna som var byggda med enstegsteknik har bytts ut mot ett ventilerat fasadsystem (STO), Dessutom har nytt tätskikt och nya klinkers lagts på samtliga takterasser och alla tätningar har förbättrats. Till slut målades alla fasader enligt föreningens underhållsplan. Den totala kostnaden för ovanstående renovering blev 17 938 783 kronor varav 11 497 348 kronor belastar resultatet för 2022.

*Nytt passagesystem:* Ett nytt passagesystem för entrédörrar och garageportar installerades i slutet av 2022 i hela Nyhamns samfällighet. Eftersom projektet inte var helt klart per den 31 december 2022 belastas årets resultat av ett à-conto belopp på 243 750 kronor.

*Underhållsplan (50 år):* I övrigt har styrelsen under året följt föreningens långsiktiga underhållsplan. I samband med fasadrenoveringen har vissa åtgärder i underhållsplanen tidigarelagts och genomförts. Styrelsen gjorde en stadgeenlig och protokollförd fastighetsbesiktning 11 oktober 2022.

Vid besiktningen konstaterades ett antal justeringsarbeten som till största del har lagts in i underhållsplanen. De punkter som inte föll in under underhållsplanen ligger som löpande underhåll under kommande år. Underhållsplanen har under året blivit uppdaterad i samband med överläggning i nytt system hos HSB.

Kommande underhåll 2023-2025:

    Strykning av fönster

    Översyn planteringar

    I övrigt enligt underhållsplanen

Besiktning skydd mot olyckor görs 5 gånger per år och protokollföres.

*Övrigt:* Styrelsen har efter det att fasadrenoveringen var färdigt tillsänt HSB Landskrona en framställan om ersättning för uppkomna felaktigheter i samband med att fastigheterna byggdes. Detta krav belöper sig på en summa om 3 750 000 kronor. Ärendet ligger per den 31 december 2022 hos HSB Landskrona och dess styrelse.



Ekonomi: För att finansiera fasadprojektet har föreningen tagit upp nya lån på 14 000 000 kronor i Nordea.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % inför 2022 och uppgick till i genomsnitt 821 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl. bränsleavgift.

Inför 2023 föreslår styrelsen en avgiftshöjning på 13 %. Höjningen avser lägenheter, bränsleavgifter och hyra för garageplatser. Denna höjning förklaras av höjda kostnader för räntor, el, samt övriga budgeterade kostnadsökningar. Årsavgifterna kommer under 2023 uppgå till i genomsnitt 934 kr/kvm.

Resultatet för 2022 belastas med de totala kostnaderna för fasadrenoveringen som avser etapp 2. Dessa kostnader uppgår till 11 482 348 kronor (6 441 435 kronor för etapp 1). Styrelsen har valt att fokusera på ett positivt resultat men framförallt på ett positivt kassaflöde. Detta görs utifrån ett långsiktigt perspektiv för att stärka föreningens ekonomi inför framtiden.

Kassaflödet exkluderat för fasadrenoveringen är positiv under 2022 och beräknas vara positivt även 2023. Styrelsen har tidigare gjort övervägande om att gå över från redovisningsreglerna för K2 till K3, men med tanke på den starka balansräkningen har valet fallit på att ligga kvar i K2 ta kostnader över resultaträkningen och se det som en allmän standardhöjning

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 057 782 kronor.

Under året har föreningen amorterat 634 468 kronor.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 67. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69, varav 50 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Under året har styrelsen kommunicerat med medlemmarna genom att regelbundet sända ut "Medlemsinfo" om aktuella händelser och ärenden.

Föreningens övernattningslägenhet har under 2022 varit uthyrd 80 (f. å. 66) nätter.





<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 804	3 671	3 559	3 514	3 441
Resultat efter avskrivningar	-10 763	-5 660	819	909	1 065
Årets resultat	-11 178	-6 052	321	342	544
Eget kapital	54 003	65 182	68 634	68 314	67 972
Balansomslutning	106 814	116 306	108 505	108 526	108 644
Soliditet (%)	51	56	63	63	63
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	739	719	685	678	668
Fond för yttre underhåll	4 396	3 948	3 485	3 143	2 650

\*Ingår vatten och renhållning

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 970 000	3 948 126	2 600 000	-283 946	-6 052 414	65 181 766
Disposition av föregående års resultat:		448 000		-6 500 414	6 052 414	0
Årets resultat					-11 178 454	-11 178 454
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 970 000</b>	<b>4 396 126</b>	<b>2 600 000</b>	<b>-6 784 360</b>	<b>-11 178 454</b>	<b>54 003 312</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 784 359
årets förlust	-11 178 454
	<b>-17 962 813</b>

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	448 000
i ny räkning överföres	-18 410 813
	<b>-17 962 813</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 803 897	3 671 007
Övriga rörelseintäkter	3	16 570	1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 820 467</b>	<b>3 671 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-13 272 796	-7 825 320
Övriga externa kostnader	5	-300 176	-466 961
Personalkostnader	6	-126 828	-155 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-883 922	-883 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 583 722</b>	<b>-9 331 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 763 255</b>	<b>-5 660 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 982	23 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-432 181	-415 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 199</b>	<b>-391 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 178 454</b>	<b>-6 052 414</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 178 454</b>	<b>-6 052 414</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 178 454</b>	<b>-6 052 414</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	103 643 995	104 527 918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 643 995</b>	<b>104 527 918</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 644 495</b>	<b>104 528 418</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 188	4 060
Övriga fordringar	13	1 519 696	4 657 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	141 430	115 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 669 314</b>	<b>4 777 273</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	7 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 169 314</b>	<b>11 777 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 813 809</b>	<b>116 305 691</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		64 970 000	64 970 000
Uppskrivningsfond		2 600 000	2 600 000
Fond för yttre underhåll		4 396 126	3 948 126
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 966 126</b>	<b>71 518 126</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 784 359	-283 945
Årets resultat		-11 178 454	-6 052 414
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 962 813</b>	<b>-6 336 359</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 003 313</b>	<b>65 181 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	21 143 887	35 494 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 143 887</b>	<b>35 494 270</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	30 913 895	13 197 980
Leverantörsskulder		182 186	1 907 580
Skatteskulder		7 851	6 686
Övriga skulder	16	61 156	73 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	501 521	443 438
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 666 609</b>	<b>15 629 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 813 809</b>	<b>116 305 691</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-11 178 454	-6 052 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		883 922	883 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-10 294 532</b>	<b>-5 168 492</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-4 128	-2 460
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 200	9 399
Förändring av leverantörsskulder		-1 725 394	1 664 470
Förändring av kortfristiga skulder		46 435	39 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 003 819</b>	<b>-3 457 883</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 000 000	10 000 000
Amortering av lån		-634 468	-450 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 365 532</b>	<b>9 549 032</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 638 287</b>	<b>6 091 149</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 657 959	5 566 810
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 019 672</b>	<b>11 657 959</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 120 År

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 411 970 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 136 080	3 015 486
Överlåtelseavgift	2 416	4 760
Pantförskrivningsavgift	3 367	2 853
Hysesintäkter garage, moms	38 340	37 560
Hysesintäkter garage, ej moms	255 612	258 536
Hysesbortfall garage, ej moms	0	-6 263
Uppvärmning ej moms	348 192	334 776
Gästrum / Övernattningsrum	26 400	23 300
Årsavgiftsrabatt	-6 511	0
	<b>3 803 896</b>	<b>3 671 008</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	16 609	0
Öresavrundning	-39	1
	<b>16 570</b>	<b>1</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	3 684	0
Fastighetsskötsel, Grundavtal	205 583	200 232
Serviceavtal	32 418	0
Reparationer, bostäder	12 112 813	6 678 744
Elavgifter för drivkraft och belysning	188 159	186 305
Uppvärmning, fjärrvärme	337 220	376 041
Vatten	176 131	190 164
Sophämtning	58 242	43 362
Fastighetsförsäkringar	46 580	45 223
Kabel-TV	30 341	29 590
Fastighetsskatt	75 950	72 950
Bevakningskostnader	5 674	2 708
	<b>13 272 795</b>	<b>7 825 319</b>



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	707
Telefon	7 868	6 318
Postbefordran	174	67
Revisionsarvoden	11 725	9 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	116 661	113 632
Överlåtelseavgift	2 398	4 753
Pantförskrivningsavgift	2 888	2 856
Övriga förvaltningskostnader	875	0
Konsultarvoden	12 731	91 904
Bankkostnader	24 655	128 695
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 832	0
Medlemsavgift HSB	18 700	19 200
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 383	5 462
Lämnade bidrag och gåvor	1 318	798
Avtal vicevärdsuppdrag	38 663	37 660
Samfällighetsavgift	45 122	44 739
Kontorsmateriel och trycksaker	1 083	221
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	6 100	0
	<b>300 176</b>	<b>466 962</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Revisorssarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	101 600	123 250
Sociala avgifter	23 228	30 006
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>126 828</b>	<b>155 256</b>

### Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	5 246	5 375
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	11 735	18 140
	<b>16 981</b>	<b>23 515</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankkulder	432 181	414 681
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	797
	<b>432 181</b>	<b>415 478</b>





**Not 9 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 054 874	100 054 874
Mark	10 000 000	10 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 054 874</b>	<b>110 054 874</b>
Ingående avskrivningar	-8 126 956	-7 243 034
Årets avskrivningar	-883 922	-883 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 010 878</b>	<b>-8 126 956</b>
Ingående uppskrivningar	2 600 000	
Årets uppskrivningar mark		2 600 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 643 996</b>	<b>104 527 918</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	12 600 000
	<b>75 600 000</b>	<b>60 600 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	52 506 000	51 519 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	<b>52 506 000</b>	<b>51 519 000</b>

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 613	73 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 613</b>	<b>73 613</b>
Ingående avskrivningar	-73 613	-73 613
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-73 613</b>	<b>-73 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	24	23
Avräkningskonto HSB	1 519 672	4 657 959
	<b>1 519 696</b>	<b>4 657 982</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	49 543	46 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 309	20 335
Förbetalda samfällighetsavgift	78 053	48 316
Upplupna ränteintäkter	5 525	0
	<b>141 430</b>	<b>115 231</b>

### Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

30 913 895 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året 2022 för den totala skulden är 634 468 kr. Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden blir 660 468 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48 755 442 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	30 913 895	13 197 980
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 143 887	35 494 270
	<b>52 057 782</b>	<b>48 692 250</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	29 580	35 550
Lagstadgade sociala avgifter	21 976	29 000
Redovisningskonto för moms	9 600	9 420
	<b>61 156</b>	<b>73 970</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	343 266	311 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 794	94 000
Upplupna räntekostnader	100 461	38 350
	<b>501 521</b>	<b>443 438</b>



Landskrona den 28/3 2023



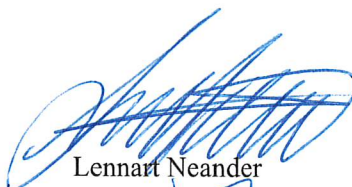
Tonnie Jönsson  
Ordförande



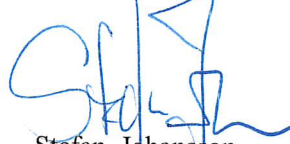
Peter Andersen



Carin Hinn



Lennart Neander



Stefan Johansson



Magnus Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2023



Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Patrik Karlsson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Öresund i Landskrona, org.nr. 769609-9907

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Öresund i Landskrona för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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 Öresund i Landskrona för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 27/11 2023



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Patrik Karlsson  
Av föreningen vald revisor



## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor