



# ÅRSREDOVISNING 2021

BRF SOLHAGEN

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solhagen, 769621-2310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trattskevlingen 1, Broskevlingen 1, Tofsskevlingen 1 och Vaxkevlingen 1. Byggnadsår är 1966. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 60 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 5692 kvm. Föreningen disponerar över en lokal med yta 42,5 kvm

#### Styrelse

Samuel Sandberg	Ordförande
David Akcay	Ledamot
Gun Westman	Ledamot
Marie Fristedt	Ledamot
Sleyman Esso	Ledamot
Wail Faraj	Ledamot
Basman Yonany	Suppleant
Arido Barse	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Ljungdahl, revisor av föreningen vald.  
Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av föreningen vald revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Ari Romanoff , Ellinor Esso och Chabo Bidros.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-26.

#### Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Södertälje ek förening för den administrativa och ekonomiska förvaltningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2021-09-02.  
Energideklaration gjordes senast 2019-10-30.

### Årets investeringar

Renovering fasader samt målning.

### Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2022.

### Medlemsinformation

Under året har 11 överlåtelse skett. Föreningen hade 93 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### Planerat underhåll

Åtgärd	År
Lagning av vissa Tak pga rostangrepp	2022
Byte av vissa Hängrännor	2022
Sotning/ventilation	2022
Jämnare fördelning av Värme/varmvatten	2022

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	50 658 800	1 285 711	1 794 889	-533 104	623 772
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			70 500	-70 500	
Uttag ur yttre fond			-315 688	315 688	
Balanseras i ny räkning				623 772	-623 772
Årets resultat					996 020
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50 658 800</b>	<b>1 285 711</b>	<b>1 549 701</b>	<b>335 856</b>	<b>996 020</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2017-12-31</i>
Intäkter	5 524 349	5 313 161	5 574 963	5 615 089	5 466 369
Årets resultat	996 020	623 772	642 012	1 177 705	-12 288
Soliditet %	59	58	58	56	55
Likviditet %	178	144	113	166	108
Snittränta lån den 31/12 %	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Räntekänslighet %	9,1	5,0	5,1	9,9	10,3
Årsavgift i kr/ kvm	706	704	701	701	699
Skuldsättning i kr/ kvm	6 390	6 442	6 621	6 954	7 218
Sparande i kr/ kvm	429	367	358	405	280
Energikostnad i kr/ kvm	201	209	265	262	275

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter. Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.



## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 002 394</b>	<b>1 543 034</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 524 349	5 313 161
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		8 420	7 896
Minskning av kortfristiga fordringar		37 699	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	16 459
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>5 570 468</b>	<b>5 337 516</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-2 429 112	-2 398 316
Övriga externa kostnader		-214 761	-377 636
Underhåll enligt plan		-	-315 688
Personalkostnader		-63 649	-59 887
Köp av anläggningstillgångar		-1 970 224	-605 648
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-363 940	-379 015
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-298
Minskning av kortfristiga skulder		-398 559	-
Amortering av lån		-300 000	-741 668
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-5 740 245</b>	<b>-4 878 156</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-169 777</b>	<b>459 360</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 002 393</b>	<b>1 543 034</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 832 616</b>	<b>2 002 394</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	335 856
Årets resultat	996 021
Summa	<u>1 331 877</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	105 782
Balanseras i ny räkning	<u>1 226 095</u>
	1 331 877

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	5 524 349	5 313 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		5 524 349	5 313 161
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 429 113	-2 398 316
Övriga externa kostnader	4	-214 761	-377 636
Underhåll enligt plan	5	-	-315 688
Personalkostnader och arvoden	6	-63 649	-59 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 176 701	-1 166 743
Förlust vid utrangering		-288 585	-
<b>Rörelseresultat</b>		1 351 540	994 891
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 420	7 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 940	-379 015
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		996 020	623 772
<b>Årets resultat</b>		996 020	623 772



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	90 398 539	89 287 953
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	605 648
		<u>90 398 539</u>	<u>89 893 601</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	9	250 000	250 000
		<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>90 648 539</u>	<u>90 143 601</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		370	56 646
Övriga fordringar		20 511	3 850
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 832 616	2 002 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 890	20 974
		<u>1 876 387</u>	<u>2 083 863</u>
<b>Kassa och bank</b>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 876 387</u>	<u>2 083 863</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>92 524 926</u>	<u>92 227 464</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 658 800	50 658 800
Upplåtelseavgifter		1 285 711	1 285 711
Fond för yttre underhåll		1 549 701	1 794 889
		<u>53 494 212</u>	<u>53 739 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		335 856	-533 104
Årets resultat		996 020	623 772
		<u>1 331 876</u>	<u>90 668</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>54 826 088</u>	<u>53 830 068</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 450 000	19 450 000
		<u>19 450 000</u>	<u>19 450 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	17 195 832	17 495 832
Leverantörsskulder		250 367	589 374
Skatteskulder		24 481	65 478
Övriga kortfristiga skulder	12	156 593	204 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	621 565	592 670
		<u>18 248 838</u>	<u>18 947 396</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>92 524 926</u>	<u>92 227 464</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska baseras på föreningens underhållsplan alternativt ska avsättning ske med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per småhus.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 019 200	4 006 200
Förbrukningavgifter värme	1 036 725	1 099 510
Avgifter för sophämtning	146 943	195 723
Försäkringsersättning	303 699	-
Övriga intäkter	17 782	11 728
<b>Summa</b>	<b>5 524 349</b>	<b>5 313 161</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	34 995	19 636
Fastighetsskötsel	17 239	36 423
Försäkringar	130 826	120 793
Bredband	3 232	3 644
Kommunal fastighetsavgift	511 440	526 872
Korrigerig av skatt för år 2020	25 630	0
Löpande underhåll	194 392	133 973
Sophantering	139 921	146 446
Uppvärmning	1 116 451	1 178 852
Vatten och avlopp	254 987	226 081
Övrigt	-	5 596
<b>Summa</b>	<b>2 429 113</b>	<b>2 398 316</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	101 088	98 932
Konsultarvoden	5 756	246 926
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 168
Pantförskrivningsavgifter	10 470	4 718
Postbefordran	4 500	4 500
Inkasso	1 295	-
Datakommunikation	1 229	-
Revisionsarvoden	14 000	13 750
Telefoni	1 592	2 238
Överlåtelseavgifter	9 513	4 710
Övriga förvaltningskostnader	8 672	694
Konstaterade förluster på kundfordringar	56 646	-
<b>Summa</b>	<b>214 761</b>	<b>377 636</b>

**Not 5 Underhåll enligt plan**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Avlopp under garage	-	102 500
Spolning av stammar	-	213 188
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>315 688</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	46 600	46 100
Arvode, föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	2 250	-
Sociala avgifter	13 800	12 788
<b>Summa</b>	<b>63 649</b>	<b>59 887</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2130.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1966

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	65 955 943	65 955 943
Ingående anskaffningsvärden mark	31 508 450	31 508 450
Årets investering byggnader	2 575 872	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-343 207	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 697 058</b>	<b>97 464 393</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 176 440	-7 009 698
Årets avskrivningar	-1 176 701	-1 166 743
Årets avyttringar och utrangeringar	54 622	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 298 519</b>	<b>-8 176 441</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 398 539</b>	<b>89 287 952</b>

Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	47 819 000	36 642 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	57 963 000	33 861 000
<b>Summa</b>	<b>105 782 000</b>	<b>70 503 000</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	605 648	
Investeringar, nya fasader	-605 648	605 648
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>605 648</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Reverser till medlemmar	250 000	250 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	22 077	20 442
Övriga förutbetalda kostnader	813	532
<b>Summa</b>	<b>22 890</b>	<b>20 974</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv.datum</b>		
Swedbank Hypotek	1,04	2023-05-25	9 750 000	9 750 000
Swedbank Hypotek	1,03	2022-05-25	9 700 000	9 700 000
Swedbank Hypotek		Löst / omplacerat	-	9 700 000
Swedbank Hypotek	0,91	2024-05-24	9 700 000	
Swedbank Hypotek	0,82	Rörligt	7 495 832	7 795 832
<b>Summa</b>			<b>36 645 832</b>	<b>36 945 832</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	748 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	16 447 832
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>19 450 000</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 992 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	32 905 832

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 750 000	53 750 000
<b>Summa</b>	<b>53 750 000</b>	<b>53 750 000</b>

## Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	13 800	12 787
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	127 839	177 126
Personalens källskatt	14 954	14 129
<b>Summa</b>	<b>156 593</b>	<b>204 042</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	431 084	362 805
Upplupna räntekostnader	23 882	16 887
Upplupna konsultkostnader	-	76 250
Övriga upplupna kostnader	166 599	136 728
	<b>621 565</b>	<b>592 670</b>

## Underskrifter

Södertälje den .....

.....  
Samuel Sandberg

.....  
David Akcay

.....  
Gun Westman

.....  
Marie Fristedt

.....  
Sleyman Esso

.....  
Wail Faraj

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Lars Ljungdahl  
Av föreningen vald revisorer

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solhagen, org.nr. 769621-2310

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhagen för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Solhagen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 den / 2022

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lars Ljungdahl  
Av föreningen vald revisor



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)