



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF SOLROSEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

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 HSB Brf Solrosen i Södertälje, 715600-0965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 innehar äganderätt till fastigheterna Solrosen 3, Solrosen 4 och tomträtt till fastigheten Gullpudran 1 på vilken föreningen upplåter parkering till boenden. Fastigheterna byggdes år 1951 och 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 104 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6529,5 kvm. Föreningen har 9 lokaler med den totala lokalytan 535 kvm. Under året har 6 lokaler varit upplåtna med hyresrätt. På föreningens fastigheter finns totalt 103 parkeringsplatser, vilka hyrs ut till medlemmarna och lokalinnehavare med hyresrätt mot avgift. Besökare och kunder har 13 platser till sitt förfogande.

Styrelse

Helen Anderson	Ordförande
Misael Gonzalez	Vice Ordförande
Daniel Axzell	Leadmot och sekreterare
Cosmin Duca	Ledamot
Benjamin Eklund	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Pentti Heikkinen samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Janson som är sammankallande samt Felix Runemyr.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-17.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Snöröjning med traktor
Jonssons Fastighetsjour	Jour
P-service	Parkeringskontroll
Brandsäkra	Systematiskt brandskyddsarbete, SBA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes i april 2022.

Årets utförda underhåll och investeringar

Byte värmeväxlare och expansionskärl.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 7 % inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 125 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Antaganden gjorda 2022.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad
Yttertak	2027	
Balkongräcken front	2035	
EI	2036	
Stammar	2040	
Fasad	2040	

Planerat underhåll

Underhåll asfaltering	2023	220 tkr
Diverse målning	2023	60 tkr
Målning, sophus	2024	40 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 243	2 593 652	5 237 848	3 953 911	-523 666
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			802 000	-802 000	
Uttag ur yttre fond			-93 954	93 954	
Balanseras i ny räkning				-523 665	523 666
Årets resultat					-873 133
Vid årets utgång	132 243	2 593 652	5 945 894	2 722 200	-873 133

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	5 764 399	5 473 352	5 279 247	5 361 723	5 276 159
Årets resultat	-873 133	-523 666	196 461	-644 274	293 690
Soliditet %	29	30	32	34	34
Likviditet %	61	75	96	95	107
Snittränta lån den 31/12 %	1,5	1,0	1,1	1,1	0,9
Räntekänslighet %	5,0	5,2	4,9	4,7	4,8
Årsavgift i kr/ kvm	763	748	729	723	715
Skuldsättning i kr/ kvm	3 495	3 565	3 298	3 120	3 181
Sparande i kr/ kvm	115	113	188	190	183
Energikostnad i kr/ kvm	192	202	177	186	186

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 exklusive nästa års låneomsättning 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 SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		784 435	1 794 322
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 764 399	5 473 352
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 439	1 483
Nya lån			2 360 000
Minskning av kortfristiga fordringar		100 523	22 522
Ökning av kortfristiga skulder		14 008	
Summa årets flöde in		5 883 369	7 857 357
Pengar ut			
Driftskostnader		-4 007 200	-3 710 169
Övriga externa kostnader		-534 597	-539 864
Underhåll enligt plan		-520 686	-93 954
Personalkostnader		-134 864	-140 852
Köp av anläggningstillgångar			-2 829 710
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-279 668	-286 232
Minskning av kortfristiga skulder			-789 753
Amortering av lån		-493 719	-476 719
Summa årets flöde ut		-5 970 734	-8 867 253
Summa av kassaflödet		-87 365	-1 009 896
Likvida medel vid årets början		784 426	1 794 322
Likvida medel vid årets slut		697 061	784 426

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 722 200
Årets resultat	-873 133
Summa	<u>1 849 067</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-520 686
Överföring till yttre fond	800 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 569 753</u>
	1 849 067

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

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 482 084	5 399 644
Ersättning försäkringsbolag	3	282 315	73 708
Summa rörelseintäkter		5 764 399	5 473 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 007 200	-3 710 169
Övriga externa kostnader	5	-534 597	-539 865
Underhåll enligt plan	6	-520 686	-93 954
Personalkostnader och arvoden	7	-134 864	-140 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 956	-1 037 922
Övriga rörelsekostnader		-	-189 507
Rörelseresultat		-597 904	-238 917
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 439	1 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 668	-286 232
Resultat efter finansiella poster		-873 133	-523 666
Årets resultat		-873 133	-523 666

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 320 404	36 485 361
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>35 320 404</u>	<u>36 485 361</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 320 904</u>	<u>36 485 861</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	9 130	4 307
Övriga fordringar		8 457	107 832
Aktuell skattefordran		9 830	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		697 061	784 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	184 180	199 979
		<u>908 658</u>	<u>1 096 544</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
Summa omsättningstillgångar		<u>908 658</u>	<u>1 096 544</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 229 562</u>	<u>37 582 405</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 243	132 243
Upplåtelseavgifter		2 593 652	2 593 652
Fond för yttre underhåll		5 945 894	5 237 848
		<u>8 671 789</u>	<u>7 963 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 722 200	3 953 911
Årets resultat		-873 133	-523 666
		<u>1 849 067</u>	<u>3 430 245</u>
Summa eget kapital		<u>10 520 856</u>	<u>11 393 988</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 941 939	20 000 699
		<u>20 941 939</u>	<u>20 000 699</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 748 110	5 183 070
Leverantörsskulder		184 348	266 790
Skatteskulder		-	19 244
Övriga kortfristiga skulder	12	43 876	35 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	790 433	683 028
		<u>4 766 767</u>	<u>6 187 718</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 229 562</u>	<u>37 582 405</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1519 per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	4 981 668	4 883 940
Hyror, lokaler	219 500	210 920
Hyror, P-platser	230 340	242 606
Övriga intäkter	50 576	62 178
Summa	5 482 084	5 399 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäkringsersättning	236 390	73 708
Återbäring från HSB Södertälje	45 925	-
Summa	282 315	73 708

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	417 436	483 770
Fastighetsskötsel	760 361	719 939
Trädgårdsskötsel	316 428	306 252
Försäkringar	149 231	137 580
Bredband	214 632	259 202
Kommunal fastighetsavgift	167 938	179 416
Löpande underhåll	168 222	158 621
Sophantering	156 080	177 576
Uppvärmning	942 553	940 131
Vatten och avlopp	240 631	199 607
Tomträttsavgäld	18 750	31 250
Övriga driftskostnader	16 897	7 020
Försäkringsärenden	438 041	109 805
Summa	4 007 200	3 710 169

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	279 722	235 002
Föreningsverksamhet	1 036	1 315
Konsultarvoden	25 923	49 794
Kontorsmaterial och trycksaker	-	8 687
Medlemsavgift HSB	36 200	36 200
Pantförskrivningsavgifter	4 819	11 892
Revisionsarvoden	12 375	11 500
Vicevärd/ förvaltare	108 009	133 127
Överlåtelseavgifter	4 778	11 885
Övriga förvaltningskostnader	61 735	40 463
Summa	534 597	539 865

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader invändigt	79 000	
Byggnader utvändigt	61 701	
El		23 125
Värmeväxlare och expansionskärl	331 809	
Flytt av motorvärmare	48 176	
Markytor		22 350
VA/ Sanitet		3 300
Värme		6 333
Tvättstuga		38 846
Summa	520 686	93 954

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	93 756	95 200
Arvode, föreningsvald revisor	3 500	3 500
Valberedning	2 000	2 000
Övriga arvoden	6 000	6 800
Sociala avgifter	29 608	33 352
Summa	134 864	140 852

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2070.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1951

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 350 136	39 499 370
Ingående anskaffningsvärden mark	9 398 730	9 398 730
Årets investering byggnader		5 193 485
Årets avyttringar och utrangeringar		-342 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 748 866	53 748 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 263 505	-16 378 794
Årets avskrivningar	-1 164 957	-1 037 922
Årets avyttringar och utrangeringar		153 211
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 428 462	-17 263 505
Redovisat värde vid årets slut	35 320 404	36 485 361
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	61 264 000	50 679 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 603 000	1 624 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	30 634 000	22 804 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 086 000	1 144 000
Summa	94 587 000	76 251 000

Not 9 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgiftsfordringar	8 101	4 307
Övriga fordringar	1 029	
	9 130	4 307

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	184 180	149 230
Övriga förutbetalda kostnader		50 749
Summa	184 180	199 979

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SE-Banken	0,58	2022-04-28	-	1 810 000
SE-Banken	0,58	2022-04-28	-	3 001 350
SE-Banken	1,27	2023-03-28	2 134 670	2 150 450
SE-Banken	2,84	2023-04-28	660 000	660 000
SE-Banken	3,16	2024-04-28	2 953 350	-
SE-Banken	3,16	2024-04-28	1 770 000	-
SE-Banken	0,84	2024-06-28	3 753 465	3 843 925
SE-Banken	1,07	2024-10-28	600 000	635 000
SE-Banken	0,91	2024-09-28	2 150 825	2 173 525
SE-Banken	1,54	2024-12-28	1 767 000	1 847 000
SE-Banken	1,06	2025-09-28	726 800	745 200
SE-Banken	1,06	2025-09-28	1 024 139	1 050 919
SE-Banken	1,12	2025-09-28	1 623 500	1 657 500
SE-Banken	1,11	2025-12-28	1 514 800	1 538 400
SE-Banken	0,94	2026-07-28	2 362 500	2 387 500
SE-Banken	1,09	2026-07-28	1 649 000	1 683 000
Summa			24 690 049	25 183 769

Nästa års amortering beräknas uppgå till 459 720
 Nästa års låneomsättning(exklusive amortering)uppgår till 3 288 390
Långfristiga skuld exklusive kortfristig del 20 941 939

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 2 298 600
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 391 449

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 545 559	25 545 559
Summa	25 545 559	25 545 559

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	42 756	34 466
Övrigt	1 120	1 120
Summa	43 876	35 586

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	496 010	452 226
Upplupna räntekostnader	6 719	4 293
Övriga upplupna kostnader	287 704	226 509
	790 433	683 028

Underskrifter

Via digital signering

.....
Helen Anderson

.....
Misael Gonzalez

.....
Daniel Axzell

.....
Cosmin Duca

.....
Dan Björklund

.....
Benjamin Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Pentti Heikkinen
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solrosen i Södertälje, org.nr. 715600-0965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Södertälje 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solrosen i Södertälje 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pentti Heikkinen
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans 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
www.hsb.se/sodertalje